


ปัญหาการเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการทำเกษตรเทียม
Property Tax Avoidance in Agricultural land by Fake Farm
(ฉบับสมบูรณ์)

นางสาวพลอยเพชร พูลจันทร์


เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2564

หัวข้อเอกัตศึกษา ปัญหาการเลี้ยงภาชีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการทำเกษตรเทียม
โดย นางสาวพลอยเพชร พูลจันทร์
รหัสประจำตัว 638 00258 34
หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
หมวดวิชา ภาชีอากร
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศารทูล สันติวาสะ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร
ปีการศึกษา 2564

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศารทูล สันติวาสะ)

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(อาจารย์อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร)

บทคัดย่อ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีการจัดเก็บภาษีแยกตามประโยชน์การใช้งานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็น 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่ออาศัย เช่น พาณิชยกรรม และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำที่สุด และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงที่สุด ทำให้เจ้าของที่ดินบางส่วนเล็งหาระภาษี โดยการทำการเกษตรเพื่อให้เสียภาษีน้อยลง ประกอบกับเงื่อนไขที่ไม่รัดกุมของการใช้สิทธิที่ดินเพื่อการเกษตร ทำให้ทุกคนสามารถใช้สิทธิที่ดินเพื่อการเกษตรและได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีได้ และมีเจ้าของที่ดินจำนวนหนึ่ง หลีกเลี่ยงภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยการทำการเกษตรเทียม โดยอาศัยเงื่อนไขการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรของประเทศไทย ที่มีเงื่อนไขของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรที่ไม่ซับซ้อน สามารถปฏิบัติได้ง่าย มีเพียงการกำหนดลักษณะของกิจกรรมที่จะถือว่าเป็นกิจกรรมทางการเกษตร เช่น การปลูกพืช การเลี้ยงสัตว์ และปริมาณการปลูกพืชหรือการเลี้ยงสัตว์ต่อขนาดที่ดิน ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ไม่เพียงพอที่จะพิสูจน์ได้ว่าการทำการเกษตรดังกล่าวเป็นการทำการเกษตรจริงๆหรือไม่

จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศ เช่น มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น พบว่าประเทศเหล่านี้ล้วนมีข้อกำหนดที่เข้มงวดเพื่อพิสูจน์สถานะของที่ดินที่ขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเพื่อการเกษตร สำหรับประเทศไทยควรมีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่จะใช้ในการพิจารณาที่ดินเพื่อการเกษตร เพราะ เป็นการรักษาผลประโยชน์ของประเทศ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และลดความเหลื่อมล้ำในประเทศ

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำเอกัตศึกษาเรื่องปัญหาการเสียดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการทำเกษตรเทียม สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความเมตตากรุณา ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศารทูล สันติวาสะ และอาจารย์อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร อาจารย์ที่ปรึกษา ได้กรุณาสละเวลาให้ความรู้ ให้คำแนะนำและชี้แนะแนวทางในการจัดทำเอกัตศึกษาอย่างถูกต้อง ทั้งในด้านของเนื้อหาและรูปแบบ ตลอดจนพิจารณาและแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ที่เกิดขึ้น ทำให้เอกัตศึกษานี้สำเร็จสมบูรณ์ตามความมุ่งหมาย ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอาจารย์เป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่าน ในหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ความรู้ความเข้าใจ กระบวนการทางความคิดตลอดระยะเวลาการศึกษา ทำให้ผู้วิจัยสามารถนำมาใช้วิเคราะห์ ใช้ในการจัดทำเอกัตศึกษาครั้งนี้ได้เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทุกคน ที่ให้ความช่วยเหลือ ประสานงาน และให้คำแนะนำต่างๆ ด้วยดีมาโดยตลอด รวมไปถึงบุคคลรอบตัว ไม่ว่าจะเป็นครอบครัว เพื่อนร่วมงาน เพื่อนๆ และทุกท่านที่เกี่ยวข้อง ที่ให้การสนับสนุน เป็นกำลังใจ และให้ความช่วยเหลือในทุกๆ ด้าน เพื่อให้เอกัตศึกษานี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษานี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจ หากมีข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยต้องขออภัยมา ณ ที่นี้

พลอยเพชร พูลจันทร์

สารบัญ

บทคัดย่อ.....	ก
กิตติกรรมประกาศ.....	ข
สารบัญ.....	ค
สารบัญภาพ.....	ง
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	5
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 หลักการจัดเก็บภาษีอากร.....	7
2.2 การบริหารภาษีตามทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์.....	9
2.3 ประเภทของภาษีอากร.....	13
2.4 โครงสร้างภาษีอากร.....	14
2.5 ภาษีทรัพย์สิน.....	16

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 3 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยและต่างประเทศ.....	19
3.1 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475.....	21
3.2 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508.....	23
3.3 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562.....	25
3.3.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี.....	25
3.3.2 ฐานภาษี.....	27
3.3.3 อัตราภาษี.....	30
3.3.4 การชำระภาษี.....	32
3.3.5 การระงับข้อพิพาททางภาษี.....	33
3.4 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม.....	35
3.5 การจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	41
3.5.1 ความเป็นมาภาษีที่ดินเพื่อการเกษตร มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	41
3.5.2 รัฐบัญญัติการประเมินที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964.....	44
3.6 การจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ประเทศญี่ปุ่น.....	47
3.6.1 ความเป็นมาของการทำเกษตรในเมือง ประเทศญี่ปุ่น.....	47
3.6.2 การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรในประเทศญี่ปุ่น.....	52

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4 การวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางแก้ไขสำหรับปัญหาการทำเกษตรเทียม.....	53
4.1 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ประเทศไทย.....	53
4.1.1 หลักเกณฑ์ด้านสภาพการทำเกษตร.....	54
4.1.2 หลักเกณฑ์ด้านตัวบุคคล (เกษตรกร)	56
4.2 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม สหรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	58
4.2.1 หลักเกณฑ์ด้านสภาพการทำเกษตร.....	58
4.2.2 หลักเกณฑ์ด้านตัวบุคคล (เกษตรกร)	60
4.3 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ประเทศญี่ปุ่น.....	61
4.3.1 หลักเกณฑ์ด้านสภาพการทำเกษตร.....	61
4.3.2 หลักเกณฑ์ด้านตัวบุคคล (เกษตรกร)	61
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	63
5.1 บทสรุป.....	63
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	64

บรรณานุกรม

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
รูปภาพที่ 1 ดุลยภาพหลังมีการจัดเก็บภาษีจากผู้ขาย.....	9
รูปภาพที่ 2 ดุลยภาพหลังมีการจัดเก็บภาษีผู้ซื้อ.....	10
รูปภาพที่ 3 ต้นทุนประสิทธิภาพจากการจัดเก็บภาษีจากผู้ขาย กรณีความยืดหยุ่นของอุปสงค์สูง.....	11
รูปภาพที่ 4 ต้นทุนประสิทธิภาพจากการจัดเก็บภาษีจากผู้ขาย กรณีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่ำ.....	11
รูปภาพที่ 5 ที่ดินสวนมะนาวบริเวณรัชดาภิเษก.....	38
รูปภาพที่ 6 ที่ดินสวนกล้วยบริเวณสาทร.....	39
รูปภาพที่ 7 ที่ดินสวนมะนาวบริเวณตลิ่งชัน.....	39
รูปภาพที่ 8 ที่ดินสวนมะนาวบริเวณตลิ่งชัน.....	40
รูปภาพที่ 9 เปรียบเทียบอัตราการเพิ่มของรายได้สุทธิจากการทำเกษตรและมูลค่าที่ดิน.....	41
รูปภาพที่ 10 เปรียบเทียบการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์และราคาโดยเฉลี่ยทั่วประเทศ สหรัฐอเมริกา.....	42

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกตามประโยชน์การใช้งาน โดยมีอัตราการจัดเก็บ ดังนี้ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตรา 0.01% ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตรา 0.02% ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย เช่น การประกอบพาณิชย์กรรม อัตรา 0.3% และ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ อัตรา 0.3% และเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3% โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมถูกจัดเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำที่สุด และในขณะเดียวกันที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บในอัตราที่สูงที่สุด ประกอบกับเงื่อนไขในการพิจารณาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตาม “ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม” และ “ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม” ที่ไม่เข้มงวด จึงทำให้เกิดช่องว่างในการเลี่ยงภาษีโดยการทำการเกษตรเทียม (Fake Farm) ดังเห็นเป็นตัวอย่างได้จากกรณีที่ดินมูลค่าหลายพันล้านบาท บริเวณรัชดาภิเษก ที่นำมาใช้ปลูกสวนมะนาว จะเห็นได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างไม่เหมาะสม และทำให้รัฐสูญเสียรายได้จากการจัดเก็บภาษี ไม่เพียงแต่ที่ดินย่านรัชดาเท่านั้น แต่ยังมีอีกหลายพื้นที่ในประเทศไทย ที่เลี่ยงภาษีที่ดินรกร้างโดยการทำการเกษตรเทียม

หากทำการศึกษาเปรียบเทียบอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กับ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ จะพบว่าอัตราอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรจะต่ำกว่าอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่รกร้างว่างเปล่าเป็นอย่างมาก ประกอบกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ได้รับการลดหย่อนค่อนข้างมาก จึงอาจทำให้เศรษฐีที่ดินบางคนใช้ข้ออ้างของการทำการเกษตร เพื่อหลีกเลี่ยงอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าซึ่งเป็นอัตราที่สูง โดยการทำการเกษตรเทียม (Fake Farm)

เปรียบเทียบอัตราภาษีระหว่างที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามบทเฉพาะกาล มาตรา 94 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

2562 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.01 ในขณะที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.3 และอัตราสูงสุดของการจัดเก็บ คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท ขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.1 ในขณะที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.6 และถ้าเกิน 5,000 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.7 อัตราภาษีสำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่าจะมีอัตราสูงกว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรประมาณ 3 เท่า และจะยิ่งมากขึ้นเมื่อมูลค่าฐานภาษีสูงขึ้น¹

ยกตัวอย่าง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หากมูลค่าไม่เกิน 75 ล้านบาท เสียภาษีที่อัตราร้อยละ 0.01 และหากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมูลค่าเกิน 1,000 ล้านบาท จะเสียภาษีที่อัตราร้อยละ 0.1 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มูลค่า 50 ล้านบาท จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5,000 บาท แต่ถ้าหากเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ ที่มีมูลค่า 50 ล้านบาท จะเสียภาษี 150,000 บาท แตกต่างกันถึง 30 เท่า อีกทั้งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมยังได้รับยกเว้นฐานภาษีมูลค่า 50 ล้านบาท และในช่วง 3 ปีแรกหากเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา จะได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีกด้วย ในขณะที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่รกร้างว่างเปล่า หากปล่อยทิ้งไว้ไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ ทุกๆ 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 แต่อัตราภาษีรวมทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 3

การพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการเกษตรกรรม ยังเป็นการพิจารณาแค่ตัวที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้พิจารณาถึงคุณสมบัติของเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ว่าเป็นเกษตรกรจริงหรือไม่ เจ้าของที่ดินอาจปลูกกล้วย ปลูกมะนาว บนที่ดิน โดยที่จริงๆแล้ว ไม่ได้เป็นเกษตรกร อีกทั้งการขึ้นทะเบียนเกษตรกร ไม่ได้เป็นเงื่อนไขบังคับทางกฎหมาย แต่เป็นไปตามความสมัครใจ จึงทำให้การพิสูจน์ว่าเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นเกษตรกรจริงหรือไม่เป็นไปได้ยาก

การขึ้นทะเบียนเกษตรกรของประเทศไทย เป็นไปเพื่อช่วยให้ภาครัฐมีข้อมูลเกษตรกรที่เป็นปัจจุบันสามารถนำข้อมูลไปใช้วางแผนการผลิต การตลาด และส่งเสริมสนับสนุนเกษตรกรได้อย่างถูกต้องเหมาะสม รวมถึงใช้ในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ เกษตรกรจะได้รับการสนับสนุนในด้านต่างๆ รวมทั้งความช่วยเหลือและสิทธิประโยชน์ตามโครงการที่หน่วยงานภาครัฐได้จัดทำขึ้น เกษตรกรที่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรไว้แล้ว

¹ อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 8) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, เอกสารภาษีอากร 39 (พฤษภาคม 2563), [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://emagazine.dst.co.th/e-magazine/tax/tax-talk/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง-ตอนที่-8-ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม.html> [12 พฤศจิกายน 2564]

จะได้รับความสะดวกในการใช้สิทธิขอรับการสนับสนุน ช่วยเหลือ หรือรับบริการต่างๆ จากภาครัฐ เช่น กรณีการขอรับการช่วยเหลือเมื่อประสบภัยพิบัติ หรือ เงินช่วยเหลือโครงการเงินเยียวยา เป็นต้น แต่ไม่ได้นำเงื่อนไขนี้มาใช้ในการพิจารณาประกอบการพิจารณาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม ทำให้เกิดเกษตรกรเทียม ที่เป็นเกษตรกรเพียงเพราะต้องการหลีกเลี่ยงอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่รกร้างว่างเปล่า

นอกจากนี้กฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน ยังไม่มีการกำหนดโทษสำหรับบุคคลหรือนิติบุคคลที่หลีกเลี่ยงภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยการทำเกษตรเทียม และหากเราศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายของต่างประเทศ เช่น มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา จะมีการกำหนดว่าที่ดินที่จะเข้าเงื่อนไขการเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ จะต้องมียอดไร่ ดังนี้ เป็นที่ดินที่ต่อเนื่องกันขนาด 5 เอเคอร์ขึ้นไป ที่ดินแปลงนั้นต้องทำการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนหน้าที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษี ต้องทำประโยชน์เพื่อการเกษตรจนสิ้นสุดปีที่ขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี รายได้จากการทำการเกษตรต้องไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนด และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมไปเป็นเพื่อการอื่นจะต้องเสียภาษีย้อนหลัง เป็นเวลา 2 ปี

ข้อกำหนดสำหรับการทำเกษตรในเมืองของประเทศญี่ปุ่น จะใช้มาตรการผังเมืองกำหนดเขตที่ดิน โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรม (Urbanization Promotion Area – UPA) และเขตควบคุมอุตสาหกรรม (Urbanization Control Area – UCA) ซึ่งผู้เป็นเจ้าของที่ดินจะต้องใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองพื้นที่ในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม (UPA) คือ พื้นที่ที่วางแผนไว้ว่าในอนาคตจะต้องพัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หากต้องการทำเกษตรกรรมในเขตดังกล่าว จะต้องเสียภาษีเทียบเท่าที่ดินปกติซึ่งเป็นอัตราที่สูง แต่หากทำการเกษตรในเขตควบคุมอุตสาหกรรม (UCA) จะเสียภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรซึ่งเป็นอัตราที่ไม่สูง อย่างไรก็ตามหากเจ้าของที่ดินเดิมในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม (UPA) ต้องการที่จะทำการเกษตรต่อไป สามารถขอสิทธิประโยชน์ทางภาษีได้แต่มีเงื่อนไขว่าจะต้องทำการเกษตรในพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลาต่อเนื่อง 30 ปี จึงทำให้การทำเกษตรกรรมในเมืองของประเทศญี่ปุ่น เป็นการทำการเกษตรกรรมจากเกษตรกรดั้งเดิม

กฎหมายของรัฐออนตาริโอ ประเทศแคนาดา ก็จะมีข้อกำหนดลักษณะเกษตรกรที่จะได้รับสิทธิทางภาษีเช่นกัน ดังนี้ ที่ดินผ่านการตรวจสอบและประเมินจาก MPAC (The Municipal Property Assessment Corporation) แล้ว ซึ่งมีแนวทางในการพิจารณาที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เช่น มีรายได้จากการเกษตรจำนวนเท่าไร, ที่ดินตั้งอยู่บริเวณไหน เป็นต้น ที่ดินเพื่อทำการเกษตรจะต้องเป็นการทำเกษตรธุรกิจ (Farm Business) ไม่ใช่เป็นการทำเกษตรเป็นงานอดิเรก ต้องมีรายได้จากการทำเกษตรอย่างน้อย 7,000 USD ต่อปีและขึ้นทะเบียนต่อ Farm Business Registration เพื่อขอเลข FBR ซึ่งเกษตรกรที่จะได้รับสิทธิทางภาษีจะต้องมี

เลข FBR No. หากเพิ่งเริ่มธุรกิจและยังมีไม่ถึงให้ขึ้นทะเบียนเป็น start-up farm ก็สามารถขอลดภาษีได้ ที่ดินแปลงที่จะใช้สิทธิจะต้องเป็นของคนแคนาดา หรือ นิติบุคคลที่ถือหุ้นโดยชาวแคนาดาไม่น้อยกว่าร้อยละ 50

กฎหมายของ รัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา กฎหมายของประเทศญี่ปุ่น และกฎหมายของรัฐออนตาริโอ ประเทศแคนาดา กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม เช่น ระยะเวลาการประกอบเกษตรกรรม รายได้จากการประกอบเกษตรกรรม รวมทั้งมาตรการลงโทษหากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งสามารถช่วยลดช่องโหว่การเลี่ยงภาษีโดยการทำเกษตรเทียมได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1.2.1 เพื่อศึกษาปัญหาการเลี่ยงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยการทำเกษตรเทียม
- 1.2.2 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ แนวปฏิบัติที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- 1.2.3 เพื่อศึกษาและหาแนวทางแก้ไขปัญหาการเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยการทำเกษตรเทียม

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

บทบัญญัติของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่กำหนดแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินสำหรับการทำเกษตรกรรม ยังขาดบทบัญญัติที่เหมาะสมทำให้เกิดปัญหาการเลี่ยงภาษีที่ดินโดยการทำเกษตรเทียม ส่งผลให้เกิดช่องว่างในการเลี่ยงภาษีและยังทำให้รายได้ของภาครัฐน้อยกว่าที่ควรจะได้ ควรมีบทบัญญัติเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาสการเลี่ยงภาษีโดยการทำเกษตรเทียม

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

- 1.4.1 ศึกษาหลักเกณฑ์ แนวปฏิบัติที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- 1.4.2 ศึกษาปัญหาการเลี่ยงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยการทำเกษตรเทียม
- 1.4.3 ศึกษาเงื่อนไขการพิจารณาที่ดินเพื่อการเกษตรเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศ
- 1.4.4 เสนอแนะแนวทางแก้ไขสำหรับปัญหาการเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยการทำเกษตรเทียม

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

ดำเนินการวิจัยด้วยวิธีการศึกษาค้นคว้าเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษารวบรวมข้อมูลจากตำราทางวิชาการ บทความ หนังสือ และบทความทางวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 รวมทั้งข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยหลังจากการศึกษารวบรวม และประมวลผลข้อมูลแล้ว หากข้อมูลเหล่านั้นมีความถูกต้อง ครบถ้วนและมีความน่าเชื่อถือของข้อมูล จึงจะนำข้อมูลนั้นมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิจัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อศึกษาปัญหาการเลียงภาระภาษีจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยการทำกรเกษตรเทียม และศึกษาหลักเกณฑ์ แนวปฏิบัติที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรตามพระราชบัญญัติภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อลดการเลียงภาษีโดยการทำเกษตรเทียม

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ภาษีอากร เป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของรัฐบาลที่จะนำเงินมาใช้ในการพัฒนาบริหารประเทศ ทำให้ประชาชนในชาติมีคุณภาพชีวิตที่ดี วัตถุประสงค์หลักในการจัดเก็บภาษี คือ เพื่อเป็นรายได้ของรัฐ อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการกระจายรายได้ ช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมอีกด้วย การบังคับใช้มาตรการทางภาษีเป็นศาสตร์ที่ไม่ได้ใช้ความรู้แค่แขนงใด แขนงหนึ่ง แต่เป็นการนำเอาความรู้หลายศาสตร์มาปรับใช้ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นนิติศาสตร์ บัญชี หรือเศรษฐศาสตร์ นักเศรษฐศาสตร์ได้ให้คำนิยามของ “ภาษีอากร” โดยแบ่งเป็น 2 แนวคิด² คือ แนวคิดของ E.R.A. Seligman ซึ่งเป็นคำนิยามที่มีความหมายในแนวบังคับจัดเก็บ (Compulsory) และแนวคิดของ Charles M. Allen ซึ่งเป็นคำนิยามที่มีความหมายในแนวการเคลื่อนย้ายทรัพยากรระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐบาล (Income Flow)

คำนิยามในแนวบังคับจัดเก็บ (Compulsory) ให้นิยามว่า ภาษีอากร คือ สิ่งที่รัฐบาลบังคับจัดเก็บจากราษฎรเพื่อนำมาใช้จ่ายเป็นประโยชน์แก่สังคมส่วนรวมโดยมิได้มีสิ่งตอบแทนโดยตรงแก่ผู้เสียภาษี

ประเด็นที่น่าสนใจสำหรับคำนิยามในแนวบังคับจัดเก็บ (Compulsory) คือ ต้องมีการบังคับโดยผู้เสียภาษี ไม่เต็มใจจะชำระภาษี และภาษีที่เก็บได้ต้องนำไปใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวม ไม่มีผลตอบแทนโดยตรงแก่ผู้เสียภาษี

คำนิยามในแนวการเคลื่อนย้ายทรัพยากรระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐบาล (Income Flow) ให้นิยามว่า ภาษีอากร คือ เงินได้ หรือทรัพยากรที่เคลื่อนย้ายจากภาคเอกชนไปสู่ภาครัฐบาล ยกเว้นการกู้ยืม และรายจ่ายโดยตรงสำหรับค่าสินค้าและบริการที่ผลิตขึ้นเพื่อสาธารณะ ซึ่งจ่ายเต็มตามต้นทุนการผลิตของสินค้าและบริการนั้น

ประเด็นที่น่าสนใจสำหรับคำนิยามในแนวการเคลื่อนย้ายทรัพยากรระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐบาล (Income Flow) คือ การเคลื่อนย้ายทรัพยากรจากภาคเอกชนไปสู่ภาครัฐบาล ซึ่งเป็นลักษณะการเคลื่อนย้ายทางเดียว ไม่มีการเคลื่อนย้ายจากรัฐบาลมาสู่เอกชน และไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินและการขายสินค้าและบริการ ซึ่งจ่ายเต็มตามต้นทุนการผลิตของสินค้าและบริการนั้น

โดยคำนิยามทั้ง 2 แนวคิด จะมีสิ่งที่เหมือนกัน คือ เป็นการแบ่งทรัพย์สินที่เป็นของเอกชนไปให้กับรัฐบาล ไม่ว่าจะโดยเต็มใจหรือไม่ก็ตาม การจัดเก็บภาษีจึงเป็นการให้อำนาจรัฐสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน ซึ่งรัฐ

² บุญธรรม ราชรักษ์, เศรษฐศาสตร์ภาษีอากรไทย, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: [http://old-book.ru.ac.th/e-book/inside/html/dlbook.asp?code=EC343\(H\) \[21 พฤศจิกายน 2564\], หน้า 1](http://old-book.ru.ac.th/e-book/inside/html/dlbook.asp?code=EC343(H) [21 พฤศจิกายน 2564], หน้า 1)

ควรมีหลักการจัดเก็บภาษีที่ดีและบริหารอย่างเป็นธรรม นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษ Adam Smith ได้ให้แนวทางในหลักการบริหารภาษีที่ดี ไว้ดังนี้

2.1 หลักการจัดเก็บภาษีอากร

Adam Smith นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษได้ให้แนวทางในหลักการบริหารภาษีที่ดี ไว้ดังนี้³

2.1.1 หลักความเป็นธรรม (Equity)

การจัดเก็บภาษี คือ การที่ประชาชนต้องสละเงินส่วนตนให้แก่รัฐ เพื่อให้รัฐนำเงินภาษีนั้นไปใช้ในการพัฒนาประเทศ สร้างความกินดีอยู่ดี รักษาความปลอดภัยให้กับประชาชนผู้เสียภาษี ดังนั้นการจัดเก็บภาษีควรต้องจัดเก็บอย่างเป็นธรรม หากการจัดเก็บภาษีเป็นไปอย่างไม่เป็นธรรมอาจทำให้ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือในการจัดเก็บภาษี ซึ่งการจัดเก็บภาษีที่เป็นธรรมต้องสัมพันธ์กับสิ่งที่แสดงความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษี รวมทั้งหลักเกณฑ์ในการวัดความสามารถและหลักการในการแบ่งสรรภาระสาธารณะต้องเป็นหลักเกณฑ์ที่บังคับได้โดยทั่วกัน⁴ นักเศรษฐศาสตร์แบ่งความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี ออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

2.1.1.1 หลักความเป็นธรรมโดยสมบูรณ์ (Principle of absolute equity) คือ ผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีในจำนวนเงินที่เท่ากัน เพราะค่าใช้จ่ายของรัฐควรต้องกระจายให้ผู้เสียภาษีทุกคนโดยเท่าเทียม

2.1.1.2 หลักความเป็นธรรมสัมพันธ์ (Modified equity principle) คือ พิจารณาความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี โดยวัดจากประโยชน์ที่ผู้เสียภาษีได้รับจากรัฐ ได้ประโยชน์จากรัฐมาก ก็ควรเสียภาษีมาก หรือวัดจากความสามารถในการเสียภาษี มีความสามารถในการเสียภาษีมาก ก็ควรเสียภาษีมาก

2.1.2 หลักความแน่นอน (Certainly)

การจัดเก็บภาษีต้องมีความชัดเจนและแน่นอน ไม่เปลี่ยนแปลงไปเปลี่ยนมา ไม่ว่าจะพื้นฐานภาษี เทคนิคการประเมินภาษี และวิธีการจัดเก็บภาษี ซึ่งความแน่นอนนี้ต้องอยู่บนพื้นฐานของเหตุผลไม่ได้มาจากความต้องการของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (ฝ่ายรัฐหรือผู้เสียภาษี)

³ ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, ปี 2563), หน้า 82

⁴ เรื่องเดียวกัน หน้า 83

2.1.3 หลักความสะดวก (Convenience)

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีควรมีความสะดวกต่อทั้งผู้เสียภาษีและผู้มีหน้าที่จัดเก็บภาษี ภาษีทุกประเภทควรต้องเรียกเก็บตรงตามเวลา และมีความสะดวกทั้ง วิธีการชำระภาษี ช่วงเวลาการชำระภาษี รวมถึงสถานที่จัดเก็บภาษี ก็ควรมีความสะดวกสามารถเดินทางได้ง่าย

2.1.4 หลักความประหยัด (Economy)

รัฐและผู้เสียภาษีควรเสียค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีให้น้อยที่สุด เพื่อให้รายได้ที่นำกลับเข้าสู่คลังใกล้เคียงกับเงินภาษีที่ผู้เสียภาษีจ่ายมามากที่สุด หากค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บมีสูงจะกลายเป็นภาระที่ผู้เสียภาษีและรัฐต้องแบกรับมากขึ้น

ต่อมาภายหลัง นักการคลังหลายท่านได้มีแนวความคิดเรื่องหลักการภาษีอากรที่ดี เพิ่มเติมจากแนวคิดของ Adam Smith ดังนี้⁵

2.1.5 หลักการยอมรับ (Acceptability)

ภาษีอากรที่ดีควรได้รับการยอมรับจากประชาชน รัฐควรต้องแสดงให้เห็นถึงประโยชน์หรือผลตอบแทนที่ผู้เสียภาษีจะได้รับจากการเสียภาษี จะทำให้ผู้เสียภาษียอมรับการเสียภาษีมากขึ้น

2.1.6 หลักการเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ (Enforceability)

ภาษีอากรที่ดีต้องสามารถบริหารจัดการเก็บได้อย่างมีประสิทธิภาพในทางปฏิบัติ ต้องสามารถจัดเก็บได้จริง

2.1.7 หลักการทำได้ (Productivity)

ภาษีอากรที่ดีต้องสามารถสร้างรายได้ให้รัฐได้เป็นอย่างดี ภาษีที่มีฐานภาษีกว้างและสามารถขยายตัวได้อย่างรวดเร็วจะสามารถสร้างรายได้ให้รัฐได้เป็นอย่างดี

2.1.8 หลักการยืดหยุ่น (Flexibility)

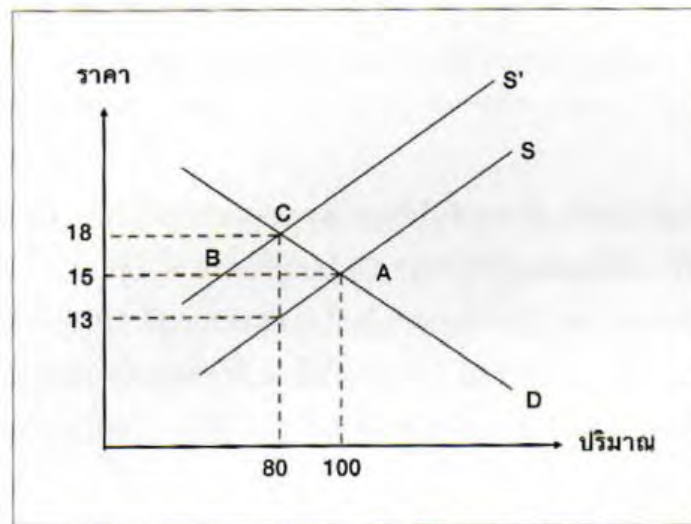
ภาษีอากรที่ดีควรสามารถปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศหรือฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษีได้ง่าย

⁵ เรื่องเดียวกัน หน้า 92

2.2 การบริหารภาษีตามทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์

ภาระภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax incidence) แตกต่างจากภาระภาษีทางเศรษฐศาสตร์ (Economic tax incidence) โดยภาระภาษีตามกฎหมายจะอยู่กับผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย ในขณะที่ภาระภาษีทางเศรษฐศาสตร์ หมายถึง ส่วนต่างราคาที่ผู้ซื้อจ่ายเมื่อมีภาษี เปรียบเทียบกับก่อนมีภาษีนั่น ซึ่งในทางเศรษฐศาสตร์นั้นภาระภาษีจะตกอยู่กับผู้ซื้อหรือผู้ขาย ขึ้นอยู่กับการตอบสนองทางพฤติกรรมต่อราคาของสินค้าหลังภาษี⁶ ยกตัวอย่างเช่น สินค้าชนิดหนึ่งมีจุดดุลยภาพก่อนเก็บภาษีอยู่ที่จุด A ราคาขาย 15 บาท และมีปริมาณการขายที่ 100 หน่วย หากรัฐบาลเก็บภาษี 5 บาทต่อหน่วยจากผู้ผลิต เส้นอุปทานจะเลื่อนไปทางซ้ายเป็นเส้น S' จุดดุลยภาพจะเลื่อนเป็นจุด C ราคาขายสินค้าเพิ่มขึ้นเป็น 18 บาท (เพิ่มจากเดิม 3 บาท) และปริมาณการขายลดลงเหลือ 80 หน่วย (ลดจากเดิม 20 หน่วย) จะเห็นว่าภาระภาษีที่เพิ่มขึ้น 5 บาท ผู้ซื้อรับภาระ 3 บาทหรือ 60% ของภาระภาษี และผู้ขายรับภาระ 2 บาทหรือ 40% ของภาระภาษี⁷ ดังรูปภาพที่ 1

รูปภาพที่ 1 ดุลยภาพหลังมีการจัดเก็บภาษีจากผู้ขาย⁸



ในทางกลับกัน หากรัฐเก็บภาษี 5 บาทต่อหน่วยจากผู้ซื้อแทน การเก็บภาษีจะส่งผลต่อดุลยภาพ คือเส้นอุปสงค์จะเลื่อนไปทางซ้ายเป็นเส้น D' เนื่องจากความเต็มใจจ่ายของผู้บริโภคลดลง ส่งผลให้ราคาขายลดลงมาที่ราคา 13 บาท (ลดลงจากเดิม 2 บาท) และนำภาษีส่งรัฐ 5 บาท ส่งผลให้ราคารวมทั้งหมดที่ผู้บริโภคต้องจ่ายอยู่ที่

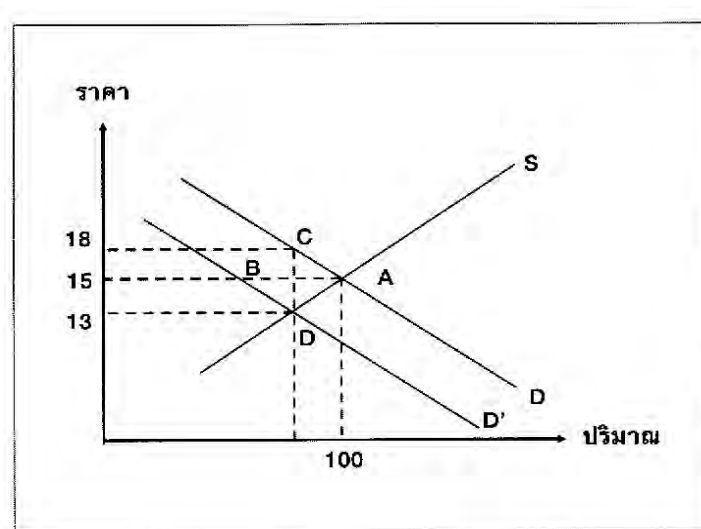
⁶ อธิภัทร มุทิตาเจริญ, เศรษฐศาสตร์ภาษี, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปี 2564), หน้า 27

⁷ เรื่องเดียวกัน หน้า 28-29

⁸ เรื่องเดียวกัน หน้า 29

18 บาท เท่ากับว่าภาระภาษีของผู้ซื้อเท่ากับ 3 บาท (18-15 บาท) ในขณะที่ผู้ขายจะมีภาระภาษี 2 บาท (15-13 บาท) จะเห็นว่าภาระภาษีเหมือนกับกรณีที่จัดเก็บภาษีจากผู้ขายแทน⁹ ดังรูปภาพที่ 2

รูปภาพที่ 2 ดุลยภาพหลังมีการจัดเก็บภาษีจากผู้ซื้อ¹⁰



การกำหนดภาระภาษีว่าจะตกอยู่ฝั่งผู้ซื้อหรือผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับว่าทั้งสองฝ่ายตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงราคามากน้อยเพียงใด สินค้าที่มีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่ำ เช่น ยารักษาโรค การเปลี่ยนแปลงของราคาจะไม่ส่งผลต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภค ผู้ซื้อจะเป็นผู้แบกรับภาระภาษีมากกว่าผู้ขาย ในขณะที่สินค้าที่มีความยืดหยุ่นของอุปสงค์มาก เช่น สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าที่ทดแทนได้ง่าย การเปลี่ยนแปลงของราคาจะส่งผลต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภค ผู้ขายจะเป็นผู้แบกรับภาระภาษีมากกว่าผู้ซื้อ¹¹

2.2.1 บทบาทของความยืดหยุ่นต่อการกำหนดขนาดของต้นทุนประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ

เมื่อมีการเก็บภาษีจากผู้ขาย และเส้นอุปทานเลื่อนจากเส้น S เป็นเส้น S' ทำให้จุดดุลยภาพเลื่อนจากจุด A เป็นจุด B ซึ่งที่จุด B นี้ ปริมาณการบริโภคสินค้าลดลงจาก Q เป็น Q₁ โดยการลดลงนี้ส่งผลให้เกิดต้นทุนประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ (Economic efficiency cost หรือ Deadweight loss (DWL)) ซึ่งต้นทุนประสิทธิภาพจะสะท้อนส่วนต่างของความเต็มใจที่จะจ่ายเงินเพื่อสินค้าและต้นทุนของสินค้าที่เป็นผลจากปริมาณการลดลงของการบริโภค จากภาพด้านบนต้นทุนประสิทธิภาพ คือ พื้นที่ที่แรเงา ในกรณีที่สินค้ามีความยืดหยุ่นของอุปสงค์สูง

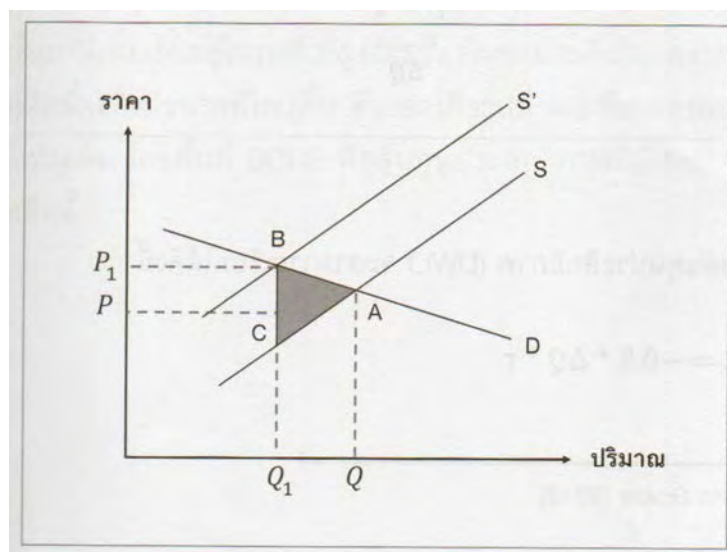
⁹ อธิภัทร มุทิตาเจริญ, เศรษฐศาสตร์ภาษี, อังแล้ว หน้า 29-30

¹⁰ เรื่องเดียวกัน หน้า 30

¹¹ เรื่องเดียวกัน หน้า 32

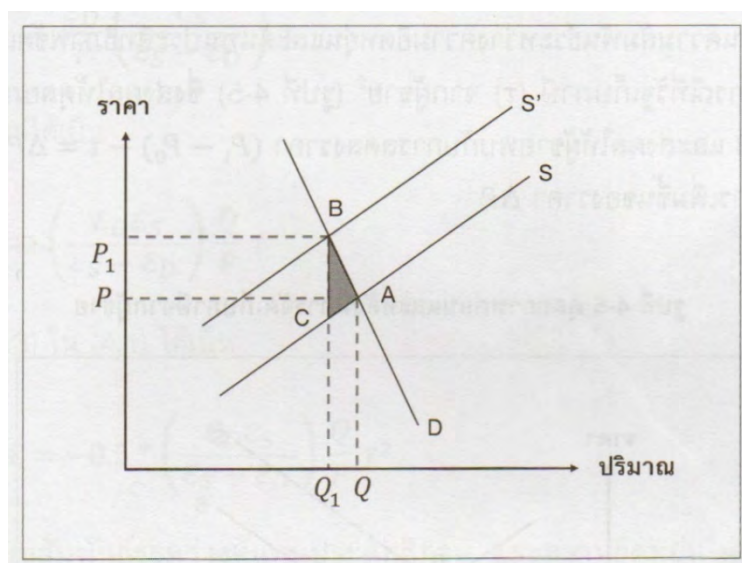
เส้นอุปสงค์จะลาด การจัดเก็บภาษีจะส่งผลต่อปริมาณการบริโภคมาก ทำให้ต้นทุนประสิทธิภาพมีขนาดใหญ่¹² ดังรูปภาพที่ 3

รูปภาพที่ 3 ต้นทุนประสิทธิภาพจากการจัดเก็บภาษีจากผู้ขาย กรณีความยืดหยุ่นของอุปสงค์สูง¹³



ในกรณีที่สินค้ามีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่ำ เส้นอุปสงค์จะชัน การจัดเก็บภาษีจะส่งผลต่อปริมาณการบริโภคไม่มากนัก ทำให้ต้นทุนประสิทธิภาพมีขนาดเล็ก ดังรูปภาพที่ 4

รูปภาพที่ 4 ต้นทุนประสิทธิภาพจากการจัดเก็บภาษีจากผู้ขาย กรณีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่ำ¹⁴



¹² เรื่องเดียวกัน หน้า 40 - 41

¹³ เรื่องเดียวกัน หน้า 41

¹⁴ เรื่องเดียวกัน หน้า 41

ความยืดหยุ่นมีผลต่อขนาดของต้นทุนประสิทธิภาพที่เป็นผลมาจากการจัดเก็บภาษี โดยต้นทุนประสิทธิภาพนี้เกิดจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเพื่อตอบสนองต่อภาษีของผู้ซื้อผู้ขาย หากการจัดเก็บภาษีจะส่งผลให้ผู้ซื้อผู้ขายปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนมาก ขนาดของต้นทุนประสิทธิภาพก็จะใหญ่ตามไปด้วย ในทางกลับกัน หากการจัดเก็บภาษีส่งผลให้ผู้ซื้อผู้ขายปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนน้อย ขนาดของต้นทุนประสิทธิภาพก็จะเล็กตามไปด้วย

2.2.2 ทฤษฎีระบบภาษีที่มีประสิทธิภาพที่สุด (Optimal Taxation)

ทฤษฎีระบบภาษีที่มีประสิทธิภาพที่สุด (Optimal Taxation) หมายถึงแนวคิดการออกแบบระบบภาษีเพื่อทำให้ต้นทุนประสิทธิภาพมีขนาดเล็กที่สุด¹⁵

2.2.2.1 ทฤษฎี Optimal Commodity Taxation คือ การกำหนดอัตราภาษีสำหรับสินค้าแต่ละประเภท เพื่อให้ต้นทุนประสิทธิภาพ (Economic efficiency cost หรือ Deadweight loss (DWL)) มีขนาดเล็กที่สุด ภายใต้เงื่อนไขรายได้ที่ต้องการจัดเก็บ ภายใต้ทฤษฎี Optimal Commodity Taxation การจะทำให้ต้นทุนประสิทธิภาพมีขนาดเล็กที่สุด รัฐควรกำหนดอัตราภาษีที่ทำให้ต้นทุนประสิทธิภาพจากแต่ละบาทของภาษีสินค้าแต่ละประเภท มีขนาดเท่ากัน เพราะ อัตราภาษีที่สูงขึ้นจะทำให้ต้นทุนประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้นถ้าสัดส่วนต้นทุนประสิทธิภาพต่อบาทของสินค้า A มากกว่าสัดส่วนนั้นของ B รัฐควรที่จะลดอัตราภาษีของ A ลงและเพิ่มอัตราภาษีของ B จนกระทั่งสัดส่วนต้นทุนประสิทธิภาพต่อบาทของสินค้า A เท่ากับสินค้า B

2.2.2.2 ทฤษฎี Optimal Income Taxation คือ การกำหนดอัตราภาษีสำหรับแต่ละกลุ่มรายได้เพื่อให้ต้นทุนประสิทธิภาพมีขนาดเล็กที่สุด ภายใต้เงื่อนไขรายได้ที่ต้องการจัดเก็บ ภายใต้ทฤษฎี Optimal Income Taxation เพื่อให้ได้สวัสดิการสังคม (Social Welfare) สูงที่สุด รัฐบาลควรกำหนดอัตราภาษีสำหรับแต่ละคน โดยให้สัดส่วน Marginal utility ต่อ Marginal revenue เท่ากันทุกคน

อย่างไรก็ตาม ตามหลัก Inverse Elasticity ของทฤษฎี Optimal Commodity Taxation เห็นว่ารัฐควรจัดเก็บภาษีอัตราที่ต่ำกับสินค้าที่มีความยืดหยุ่นของอุปสงค์สูง เช่น สินค้าฟุ่มเฟือย และควรจัดเก็บภาษีอัตราที่สูงกับสินค้าที่มีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่ำ เช่น สินค้าจำเป็น เพื่อให้ต้นทุนประสิทธิภาพมีขนาดเล็ก จะเห็นว่าการจัดเก็บภาษีตามหลัก Inverse Elasticity ค่อนข้างไม่เป็นธรรม ซึ่งรัฐไม่ควรจัดเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำสำหรับการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือย ซึ่งเป็นสินค้าที่บริโภคโดยผู้มีฐานะร่ำรวย การจัดเก็บภาษีตามทฤษฎี Optimal Income Taxation จึงเป็นการจัดเก็บที่มีความเป็นธรรมมากกว่า เนื่องจากการกำหนดอัตราภาษีเพื่อให้ประสิทธิภาพมีขนาดเล็กที่สุด โดยคำนึงถึงรายได้ของผู้เสียภาษีและสวัสดิการสังคมที่จะได้รับ

¹⁵ เรื่องเดียวกัน หน้า 41

2.3 ประเภทของภาษีอากร

ภาษี แบ่งได้เป็นหลายประเภทขึ้นอยู่กับว่าใช้เกณฑ์ใดในการแบ่ง ซึ่งโดยทั่วไปเกณฑ์ในการจำแนกที่ได้รับ ความนิยม ได้แก่ การจำแนกตามประเภทของฐานภาษี (Tax Base) การจำแนกตามพรมแดนแห่งอำนาจปกครอง (Jurisdiction) การจำแนกตามการผลักภาระภาษี (Tax Shifting) และการจำแนกตามโครงสร้างอัตราภาษี (Tax Rate Structure)¹⁶

2.3.1 การจำแนกตามประเภทของฐานภาษี (Tax Base)

โดยทั่วไปการจำแนกภาษีตามประเภทของฐานภาษี จะแบ่งภาษีออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่ รายได้ (Income), การบริโภค (Consumption), ความมั่งคั่ง (Wealth) และฐานอื่นๆ (Other Base) เช่น ภาษีเงินได้ จัดเก็บจากรายได้ ฐานภาษีก็คือรายได้, ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต จัดเก็บจากการซื้อขายสินค้าหรือให้บริการ ฐานภาษีก็คือการบริโภค, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จัดเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฐาน ภาษีก็คือความมั่งคั่ง, ฐานอื่นๆ เป็นการเก็บภาษีจากสิ่งอื่นนอกเหนือจากทั้ง 3 ฐานภาษีที่กล่าวมา เช่น ภาษีป้าย

2.3.2 การจำแนกตามพรมแดนแห่งอำนาจปกครอง (Jurisdiction)

จำแนกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ภาษีที่รัฐบาลกลางจัดเก็บและภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บ

ภาษีที่รัฐบาลกลางจัดเก็บ คือ ภาษีที่รัฐบาลกลางจัดเก็บเอง มีความเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทาง เศรษฐกิจระหว่างประเทศ การรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจภายในประเทศ และการกระจายรายได้และความมั่ง คั่ง เช่น ภาษีศุลกากร ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น¹⁷

ภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บ คือ ภาษีที่รัฐบาลให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดเก็บเอง¹⁸ เป็นภาษีที่เก็บตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับและภาษีที่ท้องถิ่นมีความสามารถหรือมีความพยายามในการจัดเก็บสูง เนื่องจากอยู่ใกล้ตัวทรัพย์สินหรือผู้มีหน้าที่เสียภาษี¹⁹ จัดเก็บได้เท่าใดให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เพื่อใช้เป็นรายได้ในการพัฒนาท้องถิ่นของตนโดยไม่ต้องนำส่งรัฐบาล เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย เป็นต้น

¹⁶ บุญธรรม ราชรักษ์, เศรษฐศาสตร์ภาษีอากรไทย, [ออนไลน์] อ้างแล้ว หน้า 9

¹⁷ เรื่องเดียวกัน หน้า 26-27

¹⁸ องค์การบริหารส่วนตำบลกลอนโต อำเภอคำชะอี จังหวัดกาฬสินธุ์, ท่านทราบหรือไม่ภาษีท้องถิ่นคืออะไร?, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: http://www.klondo.go.th/news/news_detail.php?news_id=00004#:~:text=โดยภาษีท้องถิ่นที่รัฐบาล,ภาษีป้าย%20พ.ศ.2510 [24 พฤศจิกายน 2564]

¹⁹ บุญธรรม ราชรักษ์, เศรษฐศาสตร์ภาษีอากรไทย, [ออนไลน์] อ้างแล้ว หน้า 27

2.3.3 การจำแนกตามการผลักภาระภาษี (Tax Shifting)

จำแนกโดยพิจารณาถึงความสามารถในการผลักภาระภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย จำแนกได้ 2 ประเภท คือ ภาษีทางตรง (Direct Tax) เช่น ภาษีเงินได้ และภาษีทางอ้อม (Indirect Tax) เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม

2.3.4 การจำแนกตามโครงสร้างอัตราภาษี (Tax Rate Structure)

จำแนกได้ 3 ประเภท คือ ภาษีอากรที่มีโครงสร้างอัตราภาษีแบบก้าวหน้า (Progressive Tax) ภาษีอากรที่มีโครงสร้างอัตราภาษีแบบคงที่ (Proportional Tax) และภาษีอากรที่มีโครงสร้างอัตราภาษีแบบถอยหลัง (Regressive Tax)

ประเภทของภาษีอากรสามารถแบ่งได้หลากหลายเกณฑ์ ดังที่กล่าวมาข้างต้น อย่างไรก็ตามในการศึกษาภาษีแต่ละประเภท จะต้องศึกษาจากโครงสร้างภาษี ซึ่งมีองค์ประกอบที่คล้ายๆกัน ดังนี้

2.4 โครงสร้างภาษีอากร

ภาษีอากร ประกอบด้วย 6 โครงสร้างภาษีอากรที่สำคัญ คือ ผู้เสียภาษี ฐานภาษี อัตราภาษี การชำระภาษี และการระงับข้อพิพาททางภาษี

2.4.1 ผู้เสียภาษี (Tax Payer)

ผู้เสียภาษี คือ ผู้มีหน้าที่ต้องทำหน้าที่ยื่นและชำระภาษีตามกฎหมาย ทั้งนี้ภาษีแต่ละชนิดก็อาจกำหนดภาระหน้าที่ของผู้เสียภาษีแตกต่างกันไป²⁰

2.4.2 ฐานภาษี (Tax Base)

ฐานภาษี คือ สิ่งที่เป็นมูลเหตุให้บุคคลต้องเสียภาษี ซึ่งมีอยู่ 4 ประเภท คือ รายได้ (Income) การบริโภค (Consumption) ความมั่งคั่ง (Wealth) และฐานอื่นๆ (Other Base) โดยฐานเงินได้ เป็นการจัดเก็บภาษีจากเงินได้ที่ผู้เสียภาษีได้รับ เป็นการจัดเก็บภาษี ณ แหล่งที่มาของความมั่งคั่ง ถือเป็นสิ่งที่ใช้วัดความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) ของแต่ละบุคคลได้ดีที่สุด ภาษีที่จัดเก็บจากฐานเงินได้ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ฐานการบริโภค เป็นการจัดเก็บภาษีจากการซื้อสินค้าหรือบริการต่างๆ การบริโภคเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการใช้จ่ายของบุคคล ภาษีที่เก็บจากฐานการบริโภค เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีศุลกากร ฐานทรัพย์สิน เป็นการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ผู้เสียภาษีถือครองหรือสะสมไว้ เป็นการจัดเก็บภาษีจากส่วนเกินของรายได้ และเป็นที่ยอมรับกันดีว่าทรัพย์สินเป็นเครื่องแสดงฐานะของบุคคลและสามารถใช้วัด

²⁰ ยุทธนา ศรีสวัสดิ์, ผู้เสียภาษี, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.itax.in.th/pedia/ผู้เสียภาษี/> [20 พฤศจิกายน 2564]

ความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษีได้ ภาษีที่จัดเก็บจากฐานทรัพย์สิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมรดก ฐานอื่นๆ เป็นการเก็บภาษีจากสิ่งอื่นนอกเหนือจากทั้ง 3 ฐานภาษีที่กล่าวมา เช่น ภาษีป้าย

2.4.3 อัตราภาษี (Tax Rate)

อัตราภาษี คือ จำนวนเงินที่คิดคำนวณจัดเก็บภาษีจากสิ่งที่เป็นมูลเหตุในการเสียภาษี (ฐานภาษี) ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ อัตราภาษีคงที่ (Proportional tax rates) อัตราภาษีที่มีค่าคงที่อยู่ที่อัตราเดียวไม่ว่าฐานภาษีจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นจำนวนใด เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ไม่ใช่ SME) มีอัตราภาษีอยู่ที่ 20% ไม่ว่าเงินได้ของนิติบุคคลเป็นเท่าใด อัตราภาษีก้าวหน้า (Progressive tax rates) อัตราภาษีที่มีค่าสูงขึ้นเมื่อฐานภาษีเพิ่มขึ้น เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งอัตราภาษีแบบก้าวหน้าเป็นอัตราภาษีที่สะท้อนความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้มากที่สุด และอัตราภาษีถอยหลัง (Regressive tax rates) อัตราภาษีที่มีค่าลดลงเมื่อฐานภาษีเพิ่มขึ้น เช่น ภาษีที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันไม่ได้มีการจัดเก็บแล้ว²¹

2.4.4 วิธีการจัดเก็บภาษี (Tax Payment)

โดยทั่วไป แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

2.4.4.1 การประเมินภาษีโดยเจ้าพนักงาน (Taxpayer Passive System) คือ การกำหนดให้หน่วยงานที่จัดเก็บมีหน้าที่ในการประเมินภาษีและแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีชำระค่าภาษีตามที่กฎหมายกำหนด ในทางปฏิบัติผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะยื่นแบบแสดงรายการแก่หน่วยงานที่จัดเก็บ เพื่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานจัดเก็บ จะทำการประเมินภาษีที่ผู้เสียภาษีต้องชำระ

2.4.4.2 การประเมินภาษีโดยผู้เสียภาษีประเมินตนเอง (Taxpayer Active System) คือ การที่กฎหมายกำหนดให้ภาระหน้าที่การประเมินภาษีเป็นหน้าที่ของผู้เสียภาษี โดยผู้เสียภาษีต้องยื่นแบบแสดงรายการและคิดคำนวณภาษีตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดและนำไปชำระแก่เจ้าพนักงาน ทั้งนี้เจ้าพนักงานต้องทำการตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินตนเองของผู้เสียภาษีตามแบบรายการที่หน่วยงานกำหนด

²¹ ศุภลักษณ์ พิณีจวดล, กฎหมายภาษีอากร, อ่างแล้ว หน้า 277-278

2.4.5 การระงับข้อพิพาท

โดยทั่วไป สามารถกระทำได้ 2 วิธี คือ

2.4.5.1 การขอให้มีการทบทวนคำสั่งการประเมินเรียกเก็บภาษี สามารถทำได้โดยผู้เสียภาษียื่นคำร้องไปยังเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองผู้มีอำนาจซึ่งมักจะเป็นผู้บังคับบัญชาของเจ้าพนักงานที่ประเมินเรียกเก็บภาษีอากรเพื่อให้มีการทบทวนการออกคำสั่งประเมินเรียกเก็บภาษีอากรหรือการลงโทษทางภาษีอากร

2.4.5.2 การคัดค้านการประเมินเรียกเก็บภาษีอากร

การระงับข้อพิพาททางภาษีอากรในขั้นตอนของฝ่ายปกครอง โดยผู้เสียภาษีอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งประเมินภาษีอากรของเจ้าพนักงานประเมิน ก่อนจะเสนอคำฟ้องต่อศาล โดยสามารถทำได้ 3 รูปแบบ คือ การร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองผู้ออกคำสั่งประเมินภาษีอากร การขอให้ผู้บังคับบัญชาของเจ้าพนักงานประเมินภาษีทบทวนคำสั่งประเมินภาษีอากร และการอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หากได้ทำการระงับข้อพิพาทในขั้นตอนของฝ่ายปกครองแล้ว และผู้เสียภาษียังคงมีข้อโต้แย้งอยู่ ผู้เสียภาษีสามารถนำคดีมาฟ้องต่อศาลได้

2.5 ภาษีทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน หมายถึง สิ่งที่มีความคงทน (ทางกายภาพ) หรือความมั่งคั่งที่มีลักษณะคงทนถาวร หรือเป็นสิ่งที่รวมกันเป็นทรัพย์สินสมบัติของผู้เสียภาษี²²

ภาษีทรัพย์สิน²³ หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากทรัพย์สินที่อยู่ในการถือครองครอบครองของผู้เสียภาษีโดยคิดคำนวณจากมูลค่าของทรัพย์สินเป็นสำคัญ (ฐานทรัพย์สิน) จึงนำมาสู่การจำแนกประเภทของภาษีทรัพย์สินซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ ได้แก่

1. ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป เป็นภาษีที่คิดคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของผู้เสียภาษี โดยนำมูลค่าทั้งหมดของทรัพย์สินมารวมกันเพื่อประเมินภาษีและหักค่าลดหย่อนและค่าใช้จ่าย เช่น ภาษีมรดก ภาษีทรัพย์สินสมบัติ เป็นต้น
2. ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง เป็นการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทแยกส่วนกัน สามารถแบ่งประเภททรัพย์สินได้ตามลักษณะของการถือครอง คือ ทรัพย์สินที่อยู่ในการถือครอง เช่น ภาษีที่ดิน และทรัพย์สินที่ผู้ถือครองนั้นมิได้ครอบครองทรัพย์สินไว้ แต่ทำการจำหน่ายจ่ายโอนไปให้บุคคลอื่น เช่น ภาษีการโอนชนิดมีค่าตอบแทน

²² ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีการรับมรดก, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร : บริษัท รุ่งเรืองรัตน์พรินต์ติ้ง จำกัด, ปี 2560), หน้า 7

²³ เรื่องเดียวกัน หน้า 18

การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินเป็นการจัดเก็บภาษีจากส่วนเกินของรายได้ เป็นการจัดเก็บจากส่วนที่เหลือของรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย ความสำคัญจึงอยู่ที่มูลค่าของตัวทรัพย์สินซึ่งถือเป็นเครื่องแสดงฐานะของบุคคลและสามารถใช้วัดความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษีได้ การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ดีไม่ควรใช้อัตราภาษีที่สูงเกินไปจนทำให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถถือครองทรัพย์สินต่อไปได้

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เป็นการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองของผู้เสียภาษี ซึ่งสามารถแยกได้เป็น 2 วิธี คือ การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยวิธีทางตรง และโดยวิธีทางอ้อม

1. การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางตรง

การจัดเก็บภาษีที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของมูลค่าทรัพย์สิน โดยจัดเก็บจากยอดรวมของมูลค่าทรัพย์สินทุกประเภท เมื่อมีการโอนทรัพย์สิน (ให้เปล่าหรือมีค่าตอบแทน) เช่น ภาษีที่ดิน และการจัดเก็บตามมูลค่าส่วนเพิ่มของทรัพย์สิน เช่น ภาษีผลได้จากทุน (Capital Gain Tax)

2. การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางอ้อม

การจัดเก็บผ่านทางเงินได้หรือทรัพย์สินที่แจกจ่ายจากทรัพย์สิน ในรูปแบบของภาษีเงินได้ เช่น ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร, ค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางอ้อมอาจทำให้เกิดการจัดเก็บภาษีซ้ำซ้อนได้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นสิ่งที่มีความสำคัญมากในระบบภาษีทรัพย์สิน เนื่องจากภาษีทรัพย์สินคำนวณมาจากมูลค่าทรัพย์สิน โดยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้อธิบายวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความนิยมในต่างประเทศไว้ 3 วิธี

1. วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement-Cost Approach) คือ เป็นวิธีการคิดหามูลค่าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่จะทำการประเมินราคาโดยการประมาณราคาต้นทุนราคาค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะทดแทนของเก่าหักด้วยค่าเสื่อมตามอายุการก่อสร้าง โดยมูลค่าทรัพย์สินจะเท่ากับมูลค่าที่ดินรวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา²⁴
2. วิธีรายได้ (Income-Capitalization Approach) คือ การประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นในอนาคตแปลงมาเป็นมูลค่า

²⁴ อารี งามศิริอุดม, การประเมินราคาทรัพย์สิน, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <http://sub.led.go.th/pi/wp-content/uploadsการประเมินราคาทรัพย์สิน-เอกสารบรรยาย-ppt-อ.อารี.pdf> [20 พฤศจิกายน 2564]

ปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับ โดยใช้การคำนวณทางการเงิน เช่น Discounted Cash Flow Method²⁵

3. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) คือ การประเมินราคาที่พิจารณาจากราคาที่ได้ทำการซื้อขายกันในตลาดในช่วงเวลาที่ทำการประเมินราคา แต่หากในช่วงนั้นไม่มีการซื้อขายในตลาดให้ใช้ราคาซื้อขายที่ทำล่าสุดเป็นเกณฑ์²⁶

ภาษีทรัพย์สินถือเป็นเครื่องมือหนึ่งที่สามารถช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมได้ เนื่องจากภาษีทรัพย์สินจัดเก็บจากทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเครื่องแสดงฐานะ ผู้ที่มีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงก็จะมีภาระภาษีมาก ผู้ที่มีทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำก็จะมีภาระภาษีน้อย ภาษีทรัพย์สินจึงเป็นเครื่องมือหนึ่งที่ช่วยกระจายทรัพยากรจากคนที่มีทรัพยากรมากในสังคมไปสู่คนที่มีทรัพยากรน้อย นอกจากนี้ภาษีทรัพย์สินยังช่วยกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เช่น ที่ดิน อาคาร อย่างเหมาะสม เพราะ เมื่อมีการจัดเก็บภาษี เจ้าของทรัพย์สินจะปล่อยให้ทรัพย์สินของตนทิ้งร้างว่างเปล่าน้อยลง

²⁵ ราชกิจจานุเบกษา, กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกรประเมินราคาที่ดิน, หน้า 1

²⁶ ศุภลักษณ์ พิณีจิวดล, คำอธิบายกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, ปี 2563), หน้า 193

บทที่ 3

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยและต่างประเทศ

ภาษีทรัพย์สินมีการจัดเก็บตั้งแต่สมัยอียิปต์โบราณประมาณ 3,000 ปีก่อนคริสตศักราช โดยจัดเก็บมาเพื่อใช้ในการสร้างโรงเก็บอาหาร สร้างพีระมิด ค่าแรงทหาร โดยจัดเก็บในรูปผลผลิตทางการเกษตร สัตว์เลี้ยง แรงงาน ภาษีถูกประเมินและจัดเก็บโดยขุนนาง (Viziers) ที่แต่งตั้งโดยฟาโรห์²⁷ ขุนนางทำบ้านที่กว่าใครเป็นเจ้าของที่ดิน ขนาดเท่าไร ผู้เสียภาษีส่วนใหญ่ คือ ชาวนา และอัตราภาษีประมาณ 10% ของผลผลิต²⁸ ขุนนางผู้ประเมินและจัดเก็บภาษี ถือเป็นทรัพยากรบุคคลที่สำคัญมากในสมัยนั้น แม้ฟาโรห์จะเสด็จสวรรคตและตามความเชื่อขุนนาง จะต้องถูกสังหารและฝังเคียงข้างไปกับฟาโรห์ แต่ขุนนางผู้ประเมินและจัดเก็บภาษี (Viziers) จะเป็นขุนนางเพียงกลุ่มเดียวที่ยังคงมีชีวิตรอด

สมัยกรีก ขุนนางชื่อว่า Aristides (530 B.C. – 468 B.C.) เป็นผู้วางระบบภาษีทรัพย์สินซึ่งว่ากันว่าเป็นระบบที่ดีและเป็นธรรมมาใช้ อย่างไรก็ตามในช่วงสงครามเพโลพอนนีเซียน (Peloponnesian War) ระหว่างเอเธนส์และสปาร์ตัน ระบบของ Aristides ก็หายไป รัฐจัดเก็บภาษีทรัพย์สินสูงมากจนประชาชนเรียกร้องให้รัฐลดภาษีลง รัฐจึงลดการเก็บภาษีทรัพย์สินลง แต่เพิ่มการเก็บภาษีนำเข้าและช่วยจากรัฐเมืองขึ้นแทน ซึ่งช่วยดังก้าวคำนวณมาจากทรัพย์สินของประชาชนในรัฐเมืองขึ้นนั่นเอง สงครามเพโลพอนนีเซียน (Peloponnesian War) ดำเนินต่อไปและภาษีก็ถูกเก็บเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งสงครามสิ้นสุดและเอเธนส์แพ้สงคราม²⁹

สมัยโรมัน พระเจ้าอเล็กซานเดอร์ผู้ยิ่งใหญ่ (Alexander the Great (356 B.C. – 323 B.C.)) นอกจากพระองค์จะทรงพระปรีชาสามารถด้านการรบแล้ว ยังทรงพระปรีชาสามารถในการบริหารจัดการบ้านเมืองด้วยพระองค์จัดทำคู่มือการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานสำหรับขุนนางในเวลาทีพระองค์เสร็จออกทำสงครามต่างเมือง ภาษีก็จะยังถูกจัดเก็บได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ในสมัยของพระองค์ภาษีครึ่งหนึ่งที่จัดเก็บได้จะถูกนำไปใช้ในการพัฒนาสาธารณูปโภคเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน³⁰ ต่อมาสมัยพระเจ้าอ็อกตัส (Augustus Caesar) ภาษีทรัพย์สินถูกจัดเก็บในอัตรา 1% ของมูลค่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินหมายถึง ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินส่วนตัว รวมถึงพืชและสัตว์เลี้ยงด้วย) ยกเว้นในช่วงสงครามหรือวิกฤติที่

²⁷ Amanda Farrell, The History of Property Taxes, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.proplogix.com/blog/the-history-of-property-taxes/>, [20 ธันวาคม 2564]

²⁸ Richard Henry Carlson, A Brief History of Property Tax, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: https://www.iaao.org/uploads/a_brief_history_of_property_tax.pdf, [20 ธันวาคม 2564], หน้า 3

²⁹ เรื่องเดียวกัน หน้า 4

³⁰ เรื่องเดียวกัน หน้า 4

อาจสูงถึง 3% ของมูลค่าทรัพย์สิน พระเจ้าออกัสตัส (Augustus Caesar) มีแนวคิดที่ประชาชนไม่ได้ผลิตในอัตราการผลิตที่สูงที่สุด ดังนั้นจึงได้ปรับเปลี่ยนการจัดเก็บภาษีใหม่โดยประเมินภาษีจากผลผลิตที่ควรจะได้ ไม่ใช่ผลผลิตที่ผลิตได้จริง กล่าวคือเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินพื้นที่เท่ากัน เสียภาษีเท่ากันโดยไม่สนว่าผลผลิตที่ได้จากที่ดินดังกล่าวเป็นเท่าไร แนวคิดของพระเจ้าออกัสตัส (Augustus Caesar) ถือเป็นแนวคิดที่กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน³¹

ในช่วงศตวรรษที่ 10 ประเทศอังกฤษ จัดเก็บภาษีที่ดินจากผลผลิตทางการเกษตร โดยมีอัตราการจัดเก็บประมาณ 10% ของผลผลิตที่ได้ให้กับกษัตริย์ และอีก 10% ของผลผลิตที่ได้ให้กับศาสนจักร ต่อมาในสมัยพระเจ้าวิลเลียมที่ 1 (William the Conqueror)³² ได้มีการออกแบบการเก็บภาษีที่ดินใหม่ โดยให้แต่ละเมืองมีหน้าที่จัดทำบัญชีทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแต่ละแปลงของราษฎร และมูลค่าภาษีที่ดินที่ต้องจ่ายสำหรับราษฎรแต่ละคน บันทึกทรัพย์สินฉบับนั้น เรียกว่า “Doomsday Book”³³ ซึ่งเป็นบันทึกที่นักประเมินราคาบางคนยังคงใช้อยู่แม้ในปัจจุบัน ต่อมาในปี ค.ศ.1215 ภายใต้การปกครองของพระเจ้าจอห์น การบริหารประเทศไม่เป็นที่ชื่นชอบของประชาชน มีการขูดรีดภาษีอย่างหนัก จึงได้มีการทำกฎบัตรแมกนา คาร์ตา (Magna Carta)³⁴ ซึ่งเป็นข้อตกลงที่ควบคุมการใช้อำนาจของกษัตริย์และขุนนางไม่ให้ใช้อำนาจตามอำเภอใจ เช่น การขึ้นอัตราภาษีตามใจชอบ³⁵ กฎบัตรแมกนา คาร์ตา (Magna Carta) ได้กลายเป็นพื้นฐานแนวคิดทางการเมือง การปกครอง และกฎหมายที่สำคัญของสหราชอาณาจักร และอีกหลายประเทศทั่วโลก

ในสมัยกรุงศรีอยุธยาซึ่งเป็นยุคที่การจัดเก็บภาษีอากรรุ่งเรืองมาก การจัดเก็บภาษีอากรในสมัยกรุงศรีอยุธยา หรือที่เรียกกันในสมัยนั้นว่า ส่วยสาอากร แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ จังกอบ คือ ภาษีที่เรียกเก็บจากการชักส่วนสินค้าที่นำเข้ามาจำหน่าย อากร คือ ภาษีที่เก็บจากผลประโยชน์ที่ราษฎรทำมาหาได้ในประกอบการต่างๆ เช่น ทำนา ทำไร่ ต้มกลั่นสุรา เก็บของป่า อาจจัดเก็บเป็นตัวเงินหรือเป็นสิ่งของ ส่วย คือ สิ่งของที่รัฐบาลเรียกร้องเอาจากเมืองที่อยู่ภายใต้ปกครองหรือเงินช่วยราชการที่เรียกเก็บจากราษฎรชายที่มีได้รับราชการทหารและฤชา คือ ค่าธรรมเนียมที่ทางราชการเรียกเก็บจากราษฎรซึ่งได้รับประโยชน์จากรัฐเป็นการเฉพาะตัว³⁶ ส่วยสาอากรประเภท อากร อาจจัดว่าเป็นภาษีทรัพย์สิน เพราะเก็บจากผลผลิตที่ราษฎรทำมาหาได้บนที่ดินของตน

³¹ เรื่องเดียวกัน หน้า 4

³² Tax Ease, *The History of Property Taxes*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://taxease.com/the-history-of-property-taxes/>, [20 ธันวาคม 2564]

³³ Richard Henry Carlson, *A Brief History of Property Tax*, อ้างแล้ว, หน้า 5

³⁴ Richard Henry Carlson, *A Brief History of Property Tax*, อ้างแล้ว, หน้า 5

³⁵ ไทยรัฐออนไลน์, *กฎบัตรแมกนา คาร์ตา กับวิวัฒนาการ ‘วัฒนธรรมรัฐธรรมนูญ’*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.thairath.co.th/content/504696>, [20 ธันวาคม 2564]

³⁶ กรมสรรพากร, *การจัดเก็บภาษีอากรในสมัยกรุงศรีอยุธยา (พ.ศ. 1893 - พ.ศ. 2310)*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.rd.go.th/3459.html>, [20 ธันวาคม 2564]

นอกจากนี้ในสมัยกรุงศรีอยุธยายังมีการเรียกเก็บ อากรตลาด เป็นอากรที่เก็บจากผู้ที่ออกร้านขายของในตลาด ต่อมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งเก็บจากค่าเช่าที่เจ้าของตลาดได้รับมา และทรงมีพระดำริเห็นว่า ราษฎรที่มีทุนน้อย ขายของได้ไม่มาก และถ้าเป็นสินค้าที่เนาเสียได้หากขายไม่ได้จะขาดทุน แต่ผู้ที่มีทรัพย์สินที่ตั้งโรงงานไว้ใส่สินค้าขายของตนเอง หรือเจ้าของเรือที่ให้ผู้อื่นเช่าเอาเรือไปบรรทุกสินค้าและรับจ้างซึ่งเป็นผู้ที่มีผลประโยชน์มากกลับไม่ต้องเสียค่าที่ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีการจัดเก็บภาษีเรือ แพร โรงร้าน โดยแบ่งเป็น 3 ประเภทแลมีพิกัตอัตราแน่นอน คือ เรือ โรงร้าน และแพ³⁷

ต่อมาในปี พ.ศ. 2475 ได้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ประกาศ ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2475 และให้ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงร้าน ตึก แพร ร.ศ. 1232 และประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ในช่วงแรกให้บังคับใช้เฉพาะในเขตจังหวัดพระนครและธนบุรีบางพื้นที่ ต่อมาได้ขยายบังคับใช้ในจังหวัดอื่นๆ รวมทั้งในท้องที่นอกเขตเทศบาลและนอกเขตสุขาภิบาล³⁸ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ได้มีการแก้ไขบทบัญญัติเพิ่มเติมหลายครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของบ้านเมือง อย่างไรก็ตามแม้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 จะมีการแก้ไขบทบัญญัติเพิ่มเติมหลายครั้ง แต่ก็ยังคงมีประเด็นปัญหาเกิดขึ้นอยู่ จึงทำให้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้น และให้ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

3.1 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ถูกตราเป็นครั้งแรกในสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2475³⁹ และได้มีการแก้ไขต่อมาอีกหลายครั้ง อย่างไรก็ตามการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวทำให้เกิดข้อพิพาทหลายประการกับผู้เสียภาษี เนื่องจากบทบัญญัติขาดความชัดเจนต้องอาศัยการตีความ และเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างสูง ประกอบกับสภาพบ้านเมืองมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงทำให้บทบัญญัติดังกล่าวไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

จากประเด็นปัญหาดังกล่าว ในปี พ.ศ. 2562 จึงได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อจะช่วยลดปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

³⁷ พันธชาติพิทย์ ศรีขวัญ, ปัญหาการกำหนดค่ารายปีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553), หน้า 6-7

³⁸ เรื่องเดียวกัน หน้า 8

³⁹ ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 1, (กรุงเทพฯ: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563), หน้า 23

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน⁴⁰ คือ ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

เจ้าของโรงเรือนหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หากเจ้าของที่ดินและเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นคนละเจ้าของกัน ให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เป็นผู้เสียค่าภาษีทั้งที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น

ฐานภาษี

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คิดคำนวณจากค่ารายปี ซึ่ง “ค่ารายปี” หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ และให้พิจารณาควบคู่กับค่ารายปีของปีที่ผ่านมา การประเมินค่ารายปี แบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ กรณีทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่า คือ ค่ารายปี แต่หากเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นไม่ใช่จำนวนเงินที่เหมาะสม เจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีนั้นได้ และกรณีหาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีนั้นได้

อัตรากาซี

มาตรา 8 กำหนดให้ อัตรากาซี เท่ากับ 12.5% ของค่ารายปี

การชำระภาษี

ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และกรอกรายการในแบบพิมพ์ตามความเป็นจริงให้ครบถ้วน แล้วส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบพิมพ์แจ้งรายการทรัพย์สินแล้ว ให้ทำการตรวจสอบและประเมินค่ารายปีและภาษีที่ต้องเสีย และแจ้งการประเมินไปยังผู้เสียภาษี โดยให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำค่าภาษีไปชำระต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนดโดยประกาศล่วงหน้าไว้ ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่า 30 วัน

⁴⁰ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน, ความรู้เรื่องภาษี : ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย ภาษีบำรุงท้องที่, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <http://banklongsuan.go.th /ภาษี/>, [20 พฤศจิกายน 2564]

การระงับข้อพิพาท

แบ่งออกเป็น การระงับข้อพิพาทในชั้นฝ่ายปกครอง และ การระงับข้อพิพาทในชั้นศาล

การระงับข้อพิพาทในชั้นฝ่ายปกครอง หากผู้รับประเมินไม่เห็นด้วยกับการประเมิน สามารถขอพิจารณาการประเมินภาษีใหม่ได้ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการประเมิน โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นระดับสูง

การระงับข้อพิพาทในชั้นศาล หากผู้รับประเมินไม่พอใจในคำชี้ขาดเกี่ยวกับการพิจารณาประเมินใหม่ สามารถนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ โดยต้องทำภายใน 30 วัน นับแต่วันรับแจ้งความให้ทราบคำชี้ขาด ทั้งนี้ผู้รับประเมินต้องชำระภาษีตามคำชี้ขาดต่อเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีก่อน ไม่เช่นนั้นศาลจะไม่รับฟ้อง และหากคำพิพากษาที่สุดของศาล แก้อำนาจของการประเมินใหม่ ให้พนักงานผู้ประเมินแก้ไขการประเมินให้ถูกต้อง

3.2 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

ภาษีบำรุงท้องที่ หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของที่ดิน ตามราคาปานกลางที่ดินและตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ โดยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มีสาระสำคัญ ดังนี้

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี โดยมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 กำหนดให้เจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใดมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปีนั้นจากราคาปานกลางของที่ดิน และมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้ เจ้าของที่ดิน หมายถึง บุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

ฐานภาษี

ฐานภาษีในการคำนวณภาษีบำรุงท้องที่ คือ ราคาปานกลางของที่ดินตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ท้ายพระราชบัญญัตินี้⁴¹ และมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้ ที่ดิน หมายถึง พื้นที่ดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

การตีราคาปานกลางจะกระทำทุก 4 ปี⁴² โดยคณะกรรมการที่แต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการจังหวัด⁴³ การตีราคาปานกลางของที่ดินนั้นจะนำเอาราคาที่ดินในหน่วยที่จะทำการตีราคา ซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า

⁴¹ มาตรา 7 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

⁴² มาตรา 16 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

⁴³ มาตรา 14 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

สามรายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันตีราคา มาคำนวณถัวเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง โดยไม่ให้คำนวณราคา โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกเข้าด้วย⁴⁴

หากไม่สามารถตีราคาโดยวิธีการข้างต้นได้ ให้นำเอาราคาปานกลางที่คำนวณตามวิธีการข้างต้นของที่ดิน ในหน่วยใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ดินคล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลางของที่ดินในหน่วยนั้นได้ และถ้าหากยังไม่สามารถตีราคาปานกลางของที่ดินได้ ให้กำหนดราคาปานกลางของที่ดินโดยถือเกณฑ์อย่างอื่นอันอาจแสดงราคา ตลาดของที่ดินโดยเฉลี่ยได้⁴⁵

อัตรากาซีและการชำระกาซี

อัตรากาซีที่ใช้ในการคำนวณกาซีบำรุงท้องที่ให้ใช้อัตราตามที่ประกาศในท้ายพระราชบัญญัติ โดยแบ่งเป็น 34 อัตราตามระดับราคาปานกลางของที่ดิน⁴⁶ โดยเจ้าของที่ดินจะต้องยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน (ภ.บ.ท. 5) และชำระกาซีปีละครั้งตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 เมษายน ของทุกปี

อย่างไรก็ตามกาซีโรงเรือนและที่ดิน และกาซีบำรุงท้องที่ เกิดปัญหาบางประการในการจัดเก็บเนื่องจาก กฎหมายดังกล่าวบังคับใช้มานาน โดยกาซีโรงเรือนและที่ดินบังคับใช้มาเป็นระยะเวลาประมาณ 87 ปี และกาซีบำรุงท้องที่บังคับใช้เป็นระยะเวลาประมาณ 54 ปี ทำให้ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบันที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปมาก มีรูปแบบของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างหลากหลายประเภทมากขึ้น เช่น ตู้โทรศัพท์ เสาไฟฟ้า สนามกอล์ฟ เป็นต้น ทำให้เกิดข้อพิพาทในการพิจารณาสิ่งปลูกสร้างในยุคปัจจุบันว่าเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องเสียกาซีโรงเรือนและที่ดินหรือไม่ ประกอบกับตัวบทบัญญัติที่ขาดความชัดเจน ต้องอาศัยการตีความ โดยบทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้ให้ความหมายของ ที่ดิน โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ไว้อย่างชัดเจนว่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ คืออะไร มีลักษณะ เงื่อนไข หรือองค์ประกอบอย่างไรบ้าง จึงทำให้ขาดหลักเกณฑ์ที่แน่ชัดในการพิจารณาว่าทรัพย์สินแบบใดบ้างที่เข้าข่ายต้องเสียกาซีโรงเรือนและที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในยุคปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปมาก ยิ่งทำให้เกิดความยุ่งยากในการจัดเก็บมากขึ้น เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจมาก นำไปสู่ข้อพิพาทกับผู้เสียกาซี

กาซีโรงเรือนและที่ดิน เป็นการจัดเก็บจากรายปี ซึ่งหมายถึง ค่าเช่าที่ควรจัดเก็บได้ในปีหนึ่งๆ จึงทำให้เกิดความสับสนว่ากาซีโรงเรือนจัดเก็บจากราคาเช่าซึ่งเป็นกาซีฐานเงินได้ และจัดเก็บซ้ำซ้อนกับกาซีเงินได้ที่ผู้เสียกาซีจะต้องชำระ เพราะกาซีทรัพย์สินควรจัดเก็บจากตัวทรัพย์สินหรือมูลค่าทรัพย์สินนั้นๆ หากจัดเก็บจากประโยชน์ที่ออกเวยจากตัวทรัพย์สินอาจถือเป็นการจัดเก็บบนฐานเงินได้ อีกทั้งอัตรากาซีที่ใช้ในการจัดเก็บ คือ 12.5% ของค่ารายปี

⁴⁴ มาตรา 13 พระราชบัญญัติกาซีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

⁴⁵ มาตรา 13 พระราชบัญญัติกาซีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

⁴⁶ มาตรา 7 พระราชบัญญัติกาซีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

ถือเป็นอัตราภาษีที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากปัจจุบันมูลค่าของที่ดินและโรงเรือนสูงขึ้นกว่าเมื่อก่อนมาก ส่งผลให้ค่าเช่าก็สูงตาม และการประกอบธุรกิจในปัจจุบันก็มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ มากกว่าเมื่อก่อน ดังนั้นการจัดเก็บการจัดเก็บภาษีโรงเรือนที่อัตรา 12.5% ของค่ารายปี จึงอาจเป็นอัตราที่สูงเกินไป

3.3 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

จากประเด็นปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ทำให้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีบทบัญญัติที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

3.3.1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

บทบัญญัติมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้บุคคลหรือนิติบุคคลดังต่อไปนี้ เป็นผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษี⁴⁷

- 3.3.1.1 บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- 3.3.1.2 ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- 3.3.1.3 ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย อันประกอบด้วย⁴⁸
 - (1) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีและผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
 - (2) ผู้จัดการทรัพย์สินในกรณีและผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยสาบสูญ
 - (3) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีและผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - (4) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีและผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
 - (5) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีและผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
 - (6) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

โดยผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใด เป็นผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น⁴⁹ และในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษีสำหรับทรัพย์สินนั้นๆที่ตนเป็นเจ้าของ

⁴⁷ มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

⁴⁸ มาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

⁴⁹ มาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 มีการแบ่งประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้สอยออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1.1 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม หมายถึง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในการจัดทำประกาศดังกล่าวให้นำความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มาประกอบการพิจารณาด้วย

นอกจากนี้ คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ระบุให้การเกษตรกรรม หมายรวมถึง การประกอบการเกษตรตามนิยามคำว่า “ประกอบการเกษตร” ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่รวมถึงการทำการประมงและทอผ้า ทั้งนี้ รายละเอียดตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย⁵⁰

การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม หมายความว่า ในช่วงเวลาประกอบการเกษตรและพักการเกษตรเพื่อปรับปรุงสภาพที่ดินด้วย

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้ครอบคลุมถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประกอบการทำเกษตรกรรมนั้น

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรกับกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกร ที่ใช้เพาะปลูกพืชหรือเลี้ยงสัตว์ตามจำนวนการเพาะปลูกพืชและเลี้ยงสัตว์ขั้นต่ำที่เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ตามที่กำหนดไว้ในบัญชีท้ายประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2562

1.2 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายถึง การใช้ประโยชน์ในลักษณะบ้าน ตึก ตึกแถว อาคาร โรงเรือน กระโจม หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะให้บุคคลใช้อาศัย รวมถึงได้ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของนำไปให้เช่าหรือหาประโยชน์ในลักษณะอยู่อาศัย เว้นแต่การให้เช่านั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีการจดทะเบียนการเช่าเกิน 3 ปี

⁵⁰ กรมส่งเสริมการปกครอง, คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <http://www.dla.go.th/work/manual1.pdf> [29 ตุลาคม 2564]

1.3 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย เช่น การประกอบกรอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม

1.4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง ที่ดินที่โดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้วหรือยังไม่เสร็จ ซึ่งปล่อยให้ร้างจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในตลอดปีที่ผ่านมา หรือที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรืออยู่อาศัย แต่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม และกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างหรือปรับปรุงเสร็จแล้ว และโดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในตลอดปีที่ผ่านมา และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

อย่างไรก็ตาม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ไม่ได้หมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์โดยผลของกฎหมาย หรือโดยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลห้ามใช้ประโยชน์ หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาพิพากษาของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์นั้น

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 38 ให้จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่สามารถแบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์ได้ชัดเจน ให้คำนวณภาระภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น สำหรับกรณีที่ไม่สามารถแบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์ได้ชัดเจน สำหรับสิ่งปลูกสร้างให้คำนวณภาระภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ตามพื้นที่ใช้สอยรวมของสิ่งปลูกสร้าง สำหรับที่ดินให้พิจารณาตามสัดส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในที่ดินนั้น กรณีที่ดินหลายแปลงมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน ให้ใช้มูลค่าของที่ดินทุกแปลงรวมกันเป็นฐานภาษีที่จะนำมาใช้ในการคำนวณภาระภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

3.3.2 ฐานภาษี

ฐานภาษี หมายถึง สิ่งที่เป็นมูลเหตุให้มีการเสียภาษี สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทที่ดิน และ ทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 5 กำหนดความหมายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไว้ดังนี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรมและให้หมายความรวมถึง ห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35 กำหนดฐานภาษีสำหรับการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ดังนี้ ฐานภาษีสำหรับที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ฐานภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ฐานภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

การคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สามารถปฏิบัติได้ดังนี้⁵¹

1. การคำนวณมูลค่าฐานภาษีของที่ดิน ให้คำนวณโดยนำจำนวนเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงนั้นๆ คูณด้วยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) ทั้งนี้ กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี
2. การคำนวณมูลค่าฐานภาษีของสิ่งปลูกสร้าง ให้คำนวณโดยนำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด คูณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรหลังหักด้วยค่าเสื่อมราคา)
3. การคำนวณมูลค่าฐานภาษีของห้องชุด ให้คำนวณโดยนำพื้นที่รวมของทรัพย์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร) คูณ ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาทต่อตารางเมตร) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อมราคา

ทั้งนี้ในการคำนวณภาษีให้นำฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง) ที่คำนวณได้หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นก่อน แล้วจึงคูณด้วยอัตราภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมที่มีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท⁵² และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่มีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีใน

⁵¹ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, หนังสือ เรื่อง ชักข้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. 2564, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

http://www.dla.go.th/upload/document/type2/2020/11/ 24504_1_1605591904294.pdf?time=1605668492396, [9 พฤศจิกายน 2564]

⁵² มาตรา 40 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

การคำนวณภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท หากบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท⁵³

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา 8 ดังนี้⁵⁴

1. ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น
2. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ เป็นต้น
4. ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น
5. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น
6. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น
7. ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาประโยชน์
8. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศ

⁵³ มาตรา 41 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁵⁴ มาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่

9. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น

10. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สนามเด็กเล่น

11. ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม

12. ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่จัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยให้นำข้อมูลบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์มาจัดทำเป็นประกาศบัญชี ภ.ด.ส.1 และ ภ.ด.ส.2 โดยให้ตรวจสอบและปรับปรุงรายละเอียด ดังนี้⁵⁵

1. อายุสิ่งปลูกสร้างโดยให้เริ่มนับอายุตามปี พ.ศ. ตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ กรณีมีสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษที่ไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งกรมธนารักษ์จัดทำขึ้น ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น
3. อัตราภาษีในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์
4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้น หรือ ลด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3.3.3. อัตราภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง โดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จัดเก็บตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น และในอัตราภาษีแบบก้าวหน้าตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น

⁵⁵ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, หนังสือ เรื่อง ชักข้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. 2564, อ้างแล้ว

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 กำหนดเพดานอัตราภาษีในการจัดเก็บไว้ดังนี้ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี โดยการเกษตรกรรมต้องเป็น การทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย เช่น การประกอบพาณิชย์กรรม หรือ อุตสาหกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี และถ้าปล่อยทิ้งไว้ไม่ได้ทำประโยชน์จะเสียภาษีเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3%

อย่างไรก็ตาม ใน 2 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งก็คือ ปี 2563 และ 2564 ให้ใช้อัตราการจัดเก็บภาษีตามบทเฉพาะกาล มาตรา 94 เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีให้กับประชาชน โดยอัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บเป็นดังนี้

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าฐานภาษี (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75 – 100	0.03
	เกิน 100 – 500	0.50
	เกิน 500 – 1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10
ที่อยู่อาศัย (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25 – 50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.10
ที่อยู่อาศัย (สิ่งปลูกสร้างซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	เกิน 40	0.02
	เกิน 40 – 65	0.03
	เกิน 65 – 90	0.05
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10
ที่อยู่อาศัย (กรณีอื่นๆ)	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50 – 75	0.03
	เกิน 75 – 100	0.05
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10
อื่นๆ เช่น พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม	ไม่เกิน 50	0.30
	เกิน 50 – 200	0.40

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าฐานภาษี (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
	เกิน 200 – 1,000	0.50
	เกิน 1,000 – 5,000	0.60
	เกิน 5,000 ขึ้นไป	0.70
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่เกิน 50	0.30
	เกิน 50 – 200	0.40
	เกิน 200 – 1,000	0.50
	เกิน 1,000 – 5,000	0.60
	เกิน 5,000 ขึ้นไป	0.70

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งมีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในช่วง 3 ปีแรก (ปี 2563 - 2565) ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ตั้งแต่ปี 2565 อัตราที่ใช้ในการจัดเก็บจะถูกกำหนดโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าพระราชกฤษฎีกาสามารถดำเนินการได้โดยตราข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งกำหนดอัตรากาซีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37

3.3.4 การชำระภาษี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น โดยภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น⁵⁶

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี⁵⁷ โดยหนังสือแจ้งประเมินให้เป็นไปตามแบบที่กำหนด พร้อมส่งรายละเอียดการคำนวณภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบด้วย

การส่งหนังสือแจ้งประเมิน ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษี จะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั้นก็ได้

⁵⁶ มาตรา 7 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁵⁷ มาตรา 7 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือได้ ให้ปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิภาคหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียหายนั้น หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อเวลาล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่า 7 วัน นับแต่วันที่ได้นำดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียหายได้รับหนังสือแล้ว⁵⁸

กรณีฟ้องร้องปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีกรณีประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียหายมีหน้าที่ต้องเสียภาษีได้โดยทบทวนได้เพียง 3 ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี⁵⁹

3.3.5. การระงับข้อพิพาททางภาษี

การระงับข้อพิพาททางภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

1. หากผู้เสียหาย ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีหรือเห็นว่าการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ผู้เสียหายมีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี

2. ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียหายโดยไม่ชักช้า กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องของผู้เสียหายไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียหาย

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียหาย ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียหาย และให้ผู้เสียหายมารับชำระภาษีคืนภายใน 15 วันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียหาย ให้ผู้เสียหายนั้นมสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน 15 วันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

3. การประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม และถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการหนึ่งคนให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

⁵⁸ มาตรา 7 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁵⁹ มาตรา 53 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ในการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีผู้ใดมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะเข้าร่วมพิจารณาหรือร่วมวินิจฉัยลงมติในเรื่องนั้นมิได้

4. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาแสดงได้ โดยใช้เวลาแก่บุคคลดังกล่าวไม่น้อยกว่า 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก หากผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นเสียก็ได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

5. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่น และต้องแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ โดยจะวินิจฉัยให้เรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำการประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะได้มีการประเมินภาษีใหม่

หากมีเหตุจำเป็น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 วันนับแต่วันที่ครบกำหนด และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมทั้งวันครบกำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

6. หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีคำวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ผู้อุทธรณ์ ให้แจ้งคำวินิจฉัยไปยังผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงินและแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งคืนเงิน

7. ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี สั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

8. ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

3.4 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมไว้ว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด โดยในการจัดทำประกาศดังกล่าวให้นำความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มาประกอบการพิจารณาด้วย

ทั้งนี้ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ระบุว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามความหมายของคำว่า “ประกอบเกษตรกรรม” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอดผ้า

การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย และพื้นที่ต่อเนื่องนั้นต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมแต่ไม่รวมถึงกรณีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

สำหรับการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศฉบับนี้ ให้หมายความรวมถึงช่วงเวลาพักการเกษตรเพื่อประโยชน์ในการฟื้นฟูสภาพที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การพักที่ดินระหว่างฤดูกาลการผลิต และการตัดวงจรโรค⁶⁰

การประกอบเกษตรกรรม ตามความหมายในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 หมายถึง การปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การทำนาเกลือสมุทร การปลูกหม่อน การเลี้ยงไหม การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ และเกษตรอื่นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภคหรือจำหน่ายหรือใช้งานในฟาร์ม อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน ดังต่อไปนี้⁶¹

- 1) การทำนาหรือทำไร่ อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือ รวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป
- 2) การปลูกผัก หรือการปลูกไม้ดอกไม้ประดับ หรือ การเพาะเห็ด หรือการปลูกพืชอาหารสัตว์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือรวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งงานขึ้นไป
- 3) การปลูกไม้ผลไม้อินต้น หรือการปลูกสวนป่า หรือปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือรวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่และมีจำนวนต้นตั้งแต่สิบห้าต้นขึ้นไป

⁶⁰ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

⁶¹ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, คู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกร ปี 2561, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <http://farmer.doae.go.th/farmer61s.pdf> [28 พฤศจิกายน 2564], หน้า 1-2

4) การปลูกไม้ผล หรือไม้ยืนต้นแบบสวนผสม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ และมีจำนวนต้นตั้งแต่สิบห้าต้นขึ้นไป

5) การเลี้ยงแมกโคนม ตั้งแต่หนึ่งตัวขึ้นไป

6) การเลี้ยงโค หรือกระบือ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน ตั้งแต่สองตัวขึ้นไป

7) การเลี้ยงสุกร แพะ หรือแกะ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน ตั้งแต่ห้าตัวขึ้นไป

8) การเลี้ยงสัตว์ปีก ตั้งแต่ห้าสิบตัวขึ้นไป

9) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

10) การทำนาเกลือสมุทร บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป

11) การปลูกหม่อน การเลี้ยงไหม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน

12) การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่นๆ หมายความว่า การเลี้ยงผึ้งพันธุ์ ผึ้งโพรง ชันโรง ครั่ง จิ้งหรีด ตัวงาสาคร ไล่เตียนดิน ชิวภันท์ และอื่นๆ ที่มีลักษณะเดียวกัน

13) ประกอบการเกษตร อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่กำหนดตาม 1) ถึง 12) และมีรายได้ตั้งแต่แปดพันบาทต่อปีขึ้นไป

นอกจากนี้ ระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 ได้ให้ความหมายของคำว่า เกษตรกร ไว้ดังนี้ “เกษตรกร หมายถึง บุคคลธรรมดาที่ประกอบการเกษตร หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบการเกษตร และได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรไว้กับหน่วยงานที่ขึ้นทะเบียนตามระเบียบฯ”

การขึ้นทะเบียนเกษตรกร ไม่ได้เป็นข้อบังคับทางกฎหมาย แต่เป็นไปตามความสมัครใจ การขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรมีความสำคัญ คือ ช่วยให้ภาครัฐมีข้อมูลเกษตรกรที่เป็นปัจจุบัน สามารถนำข้อมูลไปใช้วางแผนการผลิต การตลาด และส่งเสริมสนับสนุนเกษตรกรได้อย่างถูกต้องเหมาะสม รวมถึงใช้ในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ เกษตรกรจะได้รับการสนับสนุนในด้านต่างๆ รวมทั้งความช่วยเหลือและสิทธิประโยชน์ตามโครงการที่หน่วยงานภาครัฐได้จัดทำขึ้น เกษตรกรที่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรไว้แล้ว จะได้รับความสะดวกในการใช้สิทธิขอรับการสนับสนุน ช่วยเหลือ หรือรับบริการต่างๆ จากภาครัฐ เช่น กรณีการขอรับการช่วยเหลือเมื่อประสบภัยพิบัติ หรือ เงินช่วยเหลือโครงการเงินเยียวยา เป็นต้น

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่กำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการเกษตรไว้ต่ำมาก และมีมาตรการลดหย่อนค่อนข้างมากสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตร ประกอบกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่ไม่ได้เคร่งครัดเกี่ยวกับเงื่อนไขของการเป็นเกษตรกร ในขณะที่อัตราภาษีสำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่าสูงมาก จึงทำให้มีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางคนใช้เป็นช่องโหว่ในการ

เสียงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาทำการเกษตรเพื่อให้ดูเหมือนเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร โดยการทำเกษตรเทียม (Fake Farm) สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หากมูลค่าไม่เกิน 75 ล้านบาท เสียภาษีที่อัตราร้อยละ 0.01 และหากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมูลค่าเกิน 1,000 ล้านบาท จะเสียภาษีที่อัตราร้อยละ 0.1 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มูลค่า 50 ล้านบาท จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5,000 บาท แต่ถ้าหากเป็นที่ดินที่ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ ที่มีมูลค่า 50 ล้านบาท จะเสียภาษี 150,000 บาท แตกต่างกันถึง 30 เท่า อีกทั้งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมยังได้รับยกเว้นฐานภาษีมูลค่า 50 ล้านบาท และในช่วง 3 ปีแรกหากเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา จะได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีกด้วย ในขณะที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หากปล่อยทิ้งไว้ไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ ทุกๆ 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 แต่อัตราภาษีรวมทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 3

ตารางการเปรียบเทียบอัตรากาษีระหว่างที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบเกษตรกรรมและที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามมาตรา 94 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562⁶²

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบเกษตรกรรม	ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.01	(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.3
(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.03	(ข) มูลค่าของฐานภาษี 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.4
(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.05	(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.5
(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.07	(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.6
(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท ขึ้นไป ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.1	(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 5,000 ล้านบาท ขึ้นไป ให้ใช้อัตราร้อยละ 0.7

⁶² อวิรุทธ์ ขาญชัยกิตติกร, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 8) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, เอกสารภาษีอากร 39 (พฤษภาคม 2563), [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://emagazine.dst.co.th/e-magazine/tax/tax-talk/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง-ตอนที่-8-ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม.html> [12 พฤศจิกายน 2564]

สำหรับกรณีที่ดินมูลค่าหลายพันล้านบาท บริเวณรัชดาภิเษก ที่นำมาใช้ปลูกมะนาว (รูปภาพที่ 5) และที่ดินบริเวณสาทรที่นำมาใช้ปลูกกล้วย (รูปภาพที่ 6) โดยหากพิจารณาจากสภาพความพร้อมของต้นพืชจะเห็นว่า ต้นไม้ดังกล่าวเหมือนต้นไม้ที่เพิ่งนำมาปลูก ไม่มีความสมบูรณ์ของต้นพืชที่ได้รับการเลี้ยงดูเพื่อให้ออกผลผลิต เปรียบเทียบกับสวนมะนาวกลางกรุงบริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคลของลุงจรัส (รูปภาพที่ 7 และรูปภาพที่ 8) ที่ปลูกมานานแล้ว สภาพต้นไม้มิมีความสมบูรณ์ ใบเขียวมัน และพร้อมที่จะให้ผลผลิต จะเห็นได้ว่าสภาพการทำเกษตรมีความแตกต่างกัน ทั้ง 2 แปลงเป็นที่ดินในเมือง และจริงๆแล้วเจ้าของที่ดินก็ควรมีสิทธิ เสรีภาพที่จะใช้ประโยชน์อย่างไรก็ได้ในที่ดินของตนเอง ไม่จำเป็นว่าเป็นที่ดินในเมืองแล้วห้ามทำการเกษตร เพียงแต่ว่าการใช้ประโยชน์จากที่ดินควรเป็นการใช้จริง ไม่ได้ทำเพียงเพื่อหวังประโยชน์ทางภาษี

รูปภาพที่ 5 ที่ดินสวนมะนาวบริเวณรัชดาภิเษก⁶³



⁶³ ประชาชาติธุรกิจ, บัญชีที่ดิน 32 ล้านโอนด ตะลึงพลิกที่หมื่นล้านปลูกมะนาว, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.prachachat.net/property/news-401676>, [30 พฤศจิกายน 2564]

รูปภาพที่ 6 ที่ดินสวนกล้วยบริเวณสาทร⁶⁴



รูปภาพที่ 7 ที่ดินสวนมะนาวบริเวณตลิ่งชัน⁶⁵



⁶⁴ ฐานเศรษฐกิจ, โผล่อีก'ดงกล้วย'กลางสาทร, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.thansettakij.com/property/418995>, [30 พฤศจิกายน 2564]

⁶⁵ สุนันทา จันทร์หอมและกิตติคุณ ขุนทอง, สวนมะนาวลุงจำรัส สุขยังยืนบนพื้นที่ซีเมนต์, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.sarakadee.com/2016/08/25/สวนมะนาว>, [30 พฤศจิกายน 2564]

รูปภาพที่ 8 ที่ดินสวนมะนาวบริเวณตลิ่งชัน⁶⁶



กฎหมายภาษีที่ดินและกฎหมายทรัพย์สิน เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ในหลายประเทศทั่วโลก แต่อาจมีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับบริบทของแต่ละประเทศ หรือ ในบางประเทศก็บังคับใช้กฎหมายแตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาขึ้นกับบริบทของแต่ละประเทศในช่วงเวลานั้นๆ โดยเครื่องมือที่ใช้ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน อาจเป็นการใช้กฎหมายผังเมืองหรือมาตรการทางภาษีก็ได้ และโดยส่วนมากประเทศต่างๆมักให้การสนับสนุนทางภาษีแก่ที่ดินเพื่อการเกษตร เพื่อส่งเสริมให้มีการทำเกษตรและช่วยเหลือเกษตรกรที่รายได้ไม่แน่นอน ต้องพึ่งพิงปัจจัยทางธรรมชาติ

ในลำดับถัดไปผู้วิจัยจะศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา เนื่องจากกฎหมายของมลรัฐดังกล่าวมีพัฒนาการมายาวนานและมีประเด็นที่น่าสนใจที่สามารถนำมาใช้ป้องกันการทำเกษตรเทียมได้ นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้ศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรของประเทศญี่ปุ่น เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่ใช้ที่ดินในเมืองเพื่อทำการเกษตรมายาวนาน และมีพัฒนาการทางกฎหมายเกี่ยวกับการผังเมืองและภาษีที่ดินที่น่าสนใจ

⁶⁶ วอยซ์ออนไลน์, "พันล้านก็ไม่ขาย ไม่ขอขบมือเปิบมรดกพ่อแม่" จำรัส เจ้าของสวนมะนาว 100 ล้าน, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://voicetv.co.th/read/NCxW2TXHT>, [30 พฤศจิกายน 2564]

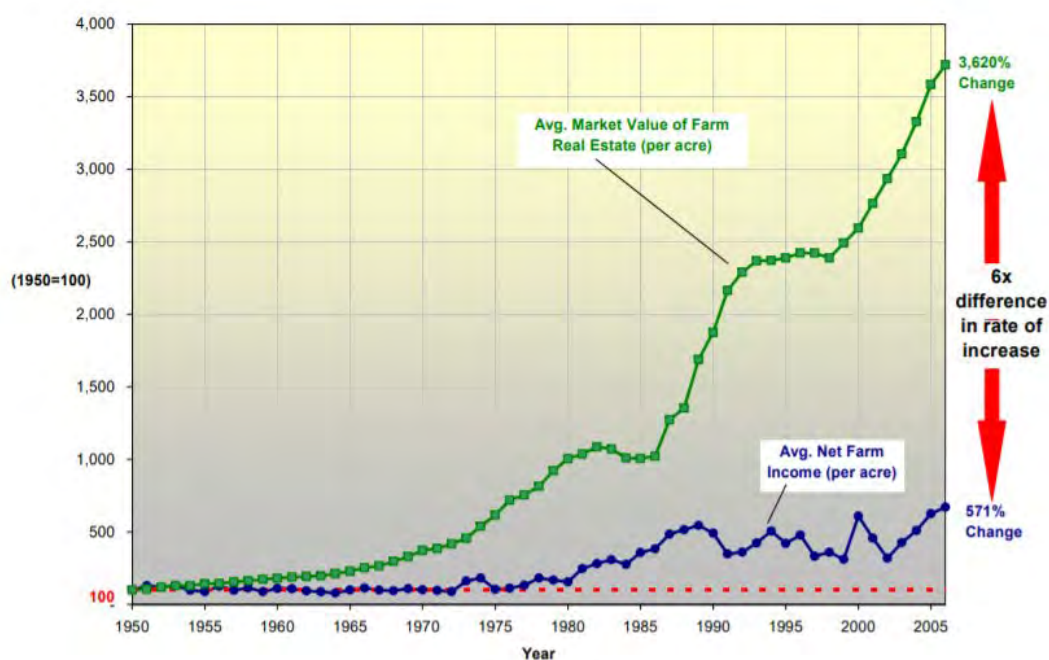
3.5 การจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

รัฐนิวเจอร์ซีย์ ตั้งอยู่ทางตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศสหรัฐอเมริกา มีพื้นที่ประมาณ 8,722 ตารางไมล์ เป็นหนึ่งในมลรัฐของสหรัฐอเมริกาที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุด โดยทิศเหนือติดกับรัฐนิวยอร์ก ทิศตะวันออกติดกับมหาสมุทรแอตแลนติก ทิศใต้ติดกับแม่น้ำเดลาแวร์ และทิศตะวันตกติดกับรัฐเพนซิลวาเนีย ชื่อนิวเจอร์ซีย์มาจากชื่อของเกาะเจอร์ซีย์ บริเวณช่องแคบอังกฤษในยุโรป โดยชาวยุโรปกลุ่มแรกที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานในรัฐนิวเจอร์ซีย์ คือ ชาวสวีเดนและชาวเยอรมัน เมืองสำคัญในรัฐนิวเจอร์ซีย์ ได้แก่ นูอาร์ก เจอร์ซีย์ซิตี และแอตแลนติกซิตี⁶⁷

3.5.1 ความเป็นมาภาษีที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

ในช่วงปี ค.ศ. 1940 – 1950 จากการขยายตัวของเมือง ทำให้ความต้องการที่ดินเพิ่มมากขึ้นและราคาที่ดินก็สูงขึ้นเช่นกัน ทำให้เกษตรกรบางส่วนขายที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือเกษตรกรบางรายที่ยังทำการเกษตรอยู่ก็ต้องแบกรับภาระภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องจากราคาที่ดินเพิ่มขึ้น

รูปภาพที่ 9 เปรียบเทียบอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้สุทธิจากการทำเกษตรและมูลค่าที่ดิน⁶⁸



ที่มา : Evaluating Changes in the Eligibility Provisions for Farmland Assessment in New Jersey

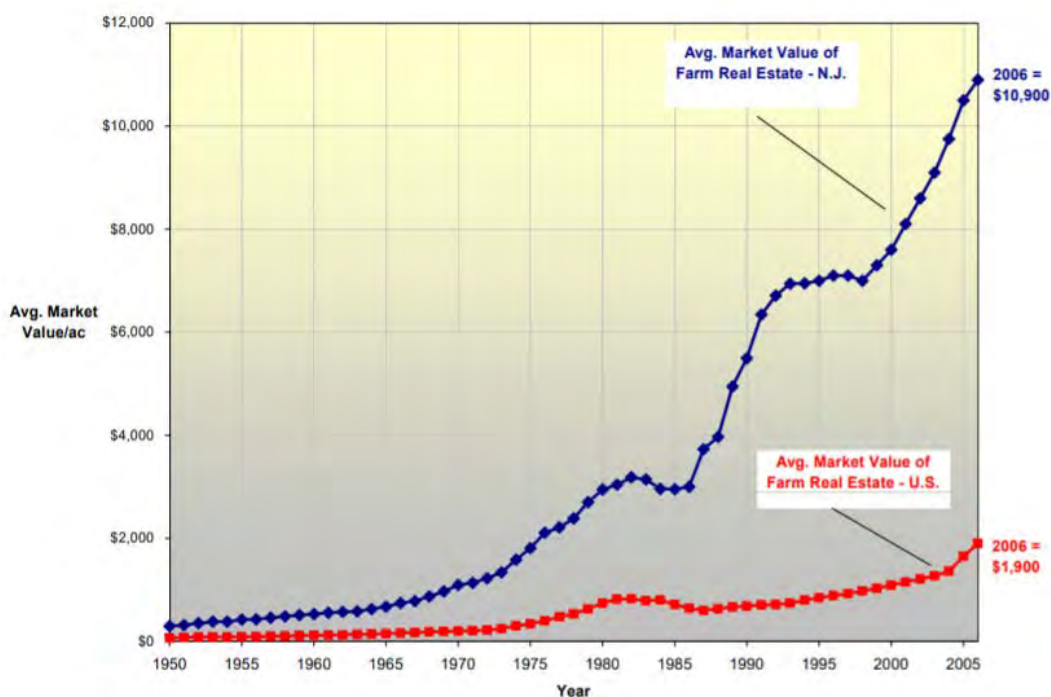
⁶⁷ State of New Jersey 2007 State Hazard Mitigation Plan, Appendix E Background about the State of New Jersey, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: http://www.ready.nj.gov/pdf/mitigation/appendix_e.pdf [25 พฤศจิกายน 2564]

⁶⁸ Brian J. Schilling, Kevin P. Sullivan, Lucas J. Marxen, and Margaret F. Brennan, Food Policy Institute, Rutgers University, Evaluating Changes in the Eligibility Provisions for Farmland Assessment in New Jersey, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.nj.gov/agriculture/divisions/md/pdf/farmlandassessmentreport.pdf> [25 พฤศจิกายน 2564], หน้า 29

ในช่วงระหว่างปี ค.ศ. 1950 – 2006 เกษตรกรมีรายได้สุทธิโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 571% ในขณะที่มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 3,620% หากพิจารณาจากแผนภูมิเปรียบเทียบอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้สุทธิจากการทำเกษตรและมูลค่าที่ดิน จะเห็นว่าตั้งแต่ปี ค.ศ. 1965 ช่องว่างระหว่างราคาที่ดินในเมืองนิวเจอร์ซีย์เปรียบเทียบกับรายได้จากการทำเกษตรเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นในหลายพื้นที่ของประเทศสหรัฐอเมริกา แต่มลรัฐนิวเจอร์ซีย์มีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าในหลายพื้นที่ เนื่องจากเป็นเมืองที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด ในปี ค.ศ. 2006 ราคาที่ดินโดยเฉลี่ยในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์อยู่ที่ประมาณ 10,900 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์ นับว่าสูงเป็น 5 เท่าของราคาโดยเฉลี่ยทั่วประเทศซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1,900 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์

รูปภาพที่ 10 เปรียบเทียบการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์และราคาโดยเฉลี่ยทั่วประเทศสหรัฐอเมริกา⁶⁹



ที่มา : Evaluating Changes in the Eligibility Provisions for Farmland Assessment in New Jersey

จากราคาที่ดินเพิ่มขึ้น ทำให้เกษตรกรบางส่วนตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับภาระภาษีที่สูงถือเป็นต้นทุนสำหรับผู้ที่ยังทำอาชีพเกษตรกรรมอยู่ ดังนั้นในปี ค.ศ. 1964 รัฐนิวเจอร์ซีย์จึงได้ออกรัฐบัญญัติการประเมินที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland

⁶⁹ Brian J. Schilling, Kevin P. Sullivan, Lucas J. Marxen, and Margaret F. Brennan, Food Policy Institute, Rutgers University, *Evaluating Changes in the Eligibility Provisions for Farmland Assessment in New Jersey*, อ้างแล้ว หน้า 31

Assessment Act of 1964) เพื่อช่วยลดภาระทางภาษีให้กับเกษตรกรสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม โดยมีเงื่อนไขสำหรับการเป็นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ดังนี้⁷⁰

1. ที่ดินดังกล่าวจะต้องมีขนาดอย่างน้อย 5 เอเคอร์
2. ที่ดินดังกล่าวจะต้องใช้ประกอบเกษตรกรรมมาแล้วอย่างน้อย 2 ปี
3. เจ้าของที่ดินจะต้องยื่นแบบเพื่อขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีทุกปีภาษีที่จะใช้ประโยชน์

การออกรัฐบัญญัติการประเมินที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964) เพื่อช่วยลดภาระทางภาษีให้กับเกษตรกรสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมและชลอการพัฒนาที่ดินเพื่ออสังหาริมทรัพย์ นับว่าประสบความสำเร็จเนื่องจากอัตราการสูญเสียที่ดินเพื่อการเกษตรลดลงนับแต่ประกาศใช้รัฐบัญญัติฉบับดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หลังจากประกาศใช้รัฐบัญญัติฉบับดังกล่าวซึ่งกำหนดอัตราภาษีพิเศษสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ก็ได้มีประชาชนส่วนหนึ่งเลี้ยงภาษีทรัพย์สินโดยการทำเกษตรเทียม ดังนั้นในปีต่อๆมา รัฐจึงได้เพิ่มเงื่อนไขสำหรับการใช้สิทธิที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ดังนี้⁷¹

ค.ศ. 1973 กำหนดรายได้ขั้นต่ำว่าที่ดินดังกล่าวจะต้องมีรายได้จากการเกษตรไม่น้อยกว่า 5 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์ เพื่อเป็นสิ่งที่ช่วยยืนยันว่าที่ดินที่ขอใช้สิทธิดังกล่าว ยังคงทำการเกษตรอย่างต่อเนื่อง ไม่ได้ทำการเกษตรแบบฉาบฉวยเพื่อขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ค.ศ. 1986 เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำป่าปลูก (Woodland)

ค.ศ. 1995 เพิ่มเติมนิยามของคำว่า เกษตร ให้หมายรวมถึง การเลี้ยง, การฝึก ปศุสัตว์ จากเดิมที่ก่อนหน้านี้ระบุแค่การผสมพันธุ์สัตว์

การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี สำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา ยังคงมีข้อถกเถียงบางประการเกี่ยวกับการทำเกษตรเทียมเพื่อใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ในปี 2012 รัฐจึงได้แก้ไขรัฐบัญญัติดังกล่าวให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านรายได้ขั้นต่ำ จากเดิมกำหนดรายได้ขั้นต่ำจากการทำเกษตรที่ 500 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปี เพิ่มเป็น 1,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปี และรัฐโดย State Farmland Evaluation Committee จะต้องมีการพิจารณาทบทวนจำนวนรายได้ขั้นต่ำทุก 3 ปีว่ายังเหมาะสมหรือไม่ และยังกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่สามารถแจ้งข้อมูลการเป็นเกษตรกรที่ไม่ถูกต้องโดยจงใจหลบเลี่ยง

⁷⁰ Brian J. Schilling, Kevin P. Sullivan, Lucas J. Marxen, and Margaret F. Brennan, Food Policy Institute, Rutgers University, Evaluating Changes in the Eligibility Provisions for Farmland Assessment in New Jersey, อ้างแล้ว หน้า 14

⁷¹ Brian J. Schilling, Kevin P. Sullivan, Lucas J. Marxen, and Margaret F. Brennan, Food Policy Institute, Rutgers University, Evaluating Changes in the Eligibility Provisions for Farmland Assessment in New Jersey, อ้างแล้ว หน้า 19-20

ภาษีโดยมีอัตราโทษปรับสูงถึง 5,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 165,000 บาท⁷² อย่างไรก็ตามการเพิ่มจำนวนรายได้ขั้นต่ำดังกล่าว ยังคงมีข้อถกเถียงจากประชาชนบางกลุ่มว่าต่ำเกินไปหรือไม่ เพราะการเพิ่มดังกล่าวเป็นการเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อหลังจากที่เงินดอลลาร์ใช้มาประมาณ 50 ปีแล้ว โดยกรณีที่เป็นข้อถกเถียง เช่น ฟาร์มของนักร้องชื่อดัง Jon Bon Jovi และสนามกอล์ฟของอดีตประธานาธิบดีโรนัลด์ ทรัมป์ แต่ในขณะเดียวกันการเพิ่มจำนวนรายได้ขั้นต่ำดังกล่าว ส่งผลให้มีที่ดินบางแปลงใน Warren county ไม่เข้าเงื่อนไขการเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร และทำให้รัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น จาก 95.20 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ เป็น 3,569 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ⁷³

3.5.2 รัฐบาลปฏิบัติการประเมินพื้นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมแห่งมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964)

มลรัฐนิวเจอร์ซีย์เป็นรัฐที่ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมการเกษตรโดยการใช้มาตรการทางด้านภาษีมาเป็นส่วนในการกระตุ้นการเกษตรที่มีประสิทธิภาพ สำหรับกฎหมายที่ส่งเสริมการลดหย่อนภาษีให้กับเกษตรกร คือ รัฐบาลปฏิบัติการประเมินพื้นที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964) ซึ่งเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการประเมินพื้นที่ในการทำเกษตรและการปศุสัตว์ในเขตพื้นที่ของเกษตรกร และบังคับใช้กับอาคารหรือที่ดินหรือฟาร์มในทุกพื้นที่ของมลรัฐ โดยเมื่อมีการพิจารณาเงื่อนไขการทำเกษตรจากผู้ขอใช้สิทธิลดหย่อนแล้วจะทำให้ภาษีของเกษตรกรลดลง แต่จะต้องมีการยื่นขอใช้สิทธิประโยชน์เป็นประจำทุกปี ทั้งนี้เนื่องจากหากปรากฏว่าเกษตรกรมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินเป็นอย่างอื่นจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นและมีการเก็บภาษีย้อนหลัง โดยเงื่อนไขพื้นฐานในการเก็บภาษีและให้ลดหย่อนแก่เกษตรกรนั้นเบื้องต้นมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้⁷⁴

1. ผู้ที่มีสิทธิในการขอลดหย่อนภาษีในฐานะเกษตรกรจะต้องอยู่ในฐานะเจ้าของที่ดิน
2. ผู้ที่มีสิทธิในการขอลดหย่อนจะต้องมีการยื่นแบบฟอร์ม FA-1 เพื่อประเมินพื้นที่เพาะปลูกแบบฟอร์ม FA-1 G.S. เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้จากการเกษตร และแบบฟอร์ม WD-1 เพื่อประเมิน

⁷² John E.Anderson and Richard W.England, Lincoln Institute of Land Policy, *Use-Value Assessment of Rural Lands*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : [https://www.lincolnst.edu/publications/policy-focus-reports/use-value-assessment-rural-lands#:~:text=Use%2Dvalue%20assessment%20\(UVA\),of%20billions%20of%20dollars%20annually.,](https://www.lincolnst.edu/publications/policy-focus-reports/use-value-assessment-rural-lands#:~:text=Use%2Dvalue%20assessment%20(UVA),of%20billions%20of%20dollars%20annually.,) [30 พฤศจิกายน 2564] หน้า 11

⁷³ Colleen O’Dea, NJ Spotlight News, *New Farmland Assessment Reveals ‘Fake Farmers’ Still Getting Tax Breaks*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <https://www.njspotlightnews.org/2017/02/17-02-23-new-farmland-assessment-reveals-fake-farmers-still-getting-tax-breaks/>, [30 พฤศจิกายน 2564]

⁷⁴ New Jersey Department of Agriculture, *Farmland Assessment Overview*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.nj.gov/agriculture/divisions/anr/pdf/farmlandassessmentoverview.pdf> [28 พฤศจิกายน 2564] หน้า 1

พื้นที่เพาะปลูกสำหรับพื้นที่ป่าปลูก (Woodland) เพื่อใช้ในการประเมินภาษีที่ดินต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบก่อนวันที่ 1 สิงหาคมของทุกปีเพื่อให้สามารถทันรอบปีภาษีของปีนั้น

3. ที่ดินที่จะขอประเมินเพื่อลดหย่อนภาษีจะต้องปรากฏว่าได้นำที่ดินไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนยื่นขอใช้สิทธิในการลดหย่อน ดังนั้นหากเป็นกรณีที่เป็นกรณำพื้นที่มาเพื่อใช้ในการทำการเกษตรในปีแรกจะไม่สามารถขอลดหย่อนได้จะต้องมีการใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเกษตรติดต่อกันมาแล้วเป็นเวลาอย่างน้อย 2 ปีถึงจะใช้สิทธิในการสมัครลดหย่อนได้

4. ที่ดินที่จะขอใช้สิทธิในการลดหย่อนภาษีจะต้องมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ติดกันหรือประมาณ 12.65 ไร่ โดยที่ดินดังกล่าวจะต้องมีสภาพทำการเกษตร

สำหรับการพิจารณาว่าพื้นที่ที่ใช้ในการทำการเกษตรซึ่งกำหนดพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์นั้นให้รวมไปถึงยุงฉางหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆที่เกี่ยวข้องกับการเพาะปลูก ที่พักอาศัยของคนงาน ไซโล เรือนกระจก ทะเลสาบ เขื่อน บ่อน้ำหรือลำธารหรือแหล่งน้ำที่ใช้ในการนำน้ำมาใช้ในการผลิตสินค้าเกษตร พื้นที่ส่วนที่ใช้ในการเลี้ยงปศุสัตว์หรือโรงเรือนปศุสัตว์ต่างๆ ที่ดินที่ใช้สำหรับพื้นที่ชีวมวลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพลังงานแสงอาทิตย์หรือพลังงานลมถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ทางการเกษตรด้วย แต่จะไม่รวมถึงที่ดินส่วนที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือการเพาะปลูกต้นไม้หรือดอกไม้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจซึ่งไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการผลิตเพื่อจำหน่ายแต่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยหรือพักผ่อนของเกษตรกรเท่านั้น⁷⁵

หากที่ดินนั้นมีถนนสาธารณะตัดผ่านก็ให้ถือว่าเป็นที่ดินที่อยู่ติดกันของเจ้าของรายเดียวกันได้โดยไม่ต้องคำนึงถึงถนนที่ตัดผ่านในการคำนวณขั้นต่ำห้าเอเคอร์เพื่อใช้สิทธิในการลดหย่อนตามกฎหมาย และหากเป็นกรณีมีพื้นที่คาบเกี่ยวกันคนละเขตพื้นที่สำหรับการเสียภาษีให้เจ้าของดำเนินการยื่นเพื่อพิจารณาตามเขตพื้นที่แยกต่างหากออกจากกันไม่สามารถนำมารวมกันได้ในกรณีพิจารณาตามเขตพื้นที่ขั้นต่ำ⁷⁶

5. จะต้องมีรายได้จากการจำหน่ายสินค้าเกษตรดังกล่าวมูลค่าอย่างน้อย 1,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปีสำหรับพื้นที่ 5 เอเคอร์แรก และอีก 5 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกิน 5 เอเคอร์ หากที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่สำหรับป่าปลูก (Woodland) หรือป่าชื้น (Wetland) รายได้จากการจำหน่ายสินค้าเกษตรดังกล่าวจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อย 500 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปีสำหรับพื้นที่ 5 เอเคอร์แรก และอีก 0.5 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกิน 5 เอเคอร์ ทั้งนี้จะต้องมีหลักฐานชัดเจนเกี่ยวกับรายรับต่อปีเพื่อใช้สิทธิขอลดหย่อนภาษีด้วย

⁷⁵ New Jersey Department of Agriculture, Farmland Assessment Overview, อ้างแล้ว หน้า 2-4

⁷⁶ New Jersey Department of Agriculture, Farmland Assessment Overview, อ้างแล้ว หน้า 2

6. เจ้าของที่ดินจะต้องแสดงให้เห็นว่าที่ดินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในทางเกษตรจนถึงสิ้นปีภาษีนั้น

การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ให้ความความรวมถึงการนำที่ดินไปใช้เพื่อให้เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรด้วยซึ่งกฎหมายกำหนดหน้าที่ให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินเป็นคนยื่นเพื่อขอลดหย่อนภาษีในฐานะการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรแม้จะเป็นที่ดินที่ให้กับบุคคลอื่นเช่าก็ตามและจะต้องดำเนินการยื่นเป็นประจำทุกปี และค่าเช่าที่ได้รับจากเกษตรกรผู้เช่าไม่ถือว่าเป็นรายได้การขายสินค้าเกษตรที่จะนำมาพิจารณาเงื่อนไขของการขอลดหย่อนภาษี ข้อที่ระบุว่ารายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรจะต้องมากกว่า 1,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปี จะต้องเป็นรายได้ที่มาจากการขายสินค้าทางการเกษตรเท่านั้น⁷⁷

นอกจากนี้รัฐบัญญัติการประเมินพื้นที่เพาะปลูกของนิวเจอร์ซีย์ได้มีการเรียกเก็บภาษีย้อนหลังหากการใช้ประโยชน์ในที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากวัตถุประสงค์ทางการเกษตร แต่การย้อนหลังดังกล่าวจะไม่มีผลในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน⁷⁸ กล่าวคือหากเจ้าของที่ดินใหม่ยังคงใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรที่ดินนั้นจะยังคงได้สิทธิลดหย่อนภาษี หรือหากที่ดินไม่ได้มีการโอนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์แต่เจ้าของที่ดินเดิมเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในที่ดินไปจากที่ดินเพื่อการเกษตร กรณีนี้จะต้องถูกเรียกเก็บภาษีย้อนหลัง และกฎหมายดังกล่าวยังมีบทลงโทษสำหรับการแจ้งข้อมูลการเป็นเกษตรกรที่ไม่ถูกต้องโดยจงใจหลบเลี่ยงภาษีโดยมีอัตราโทษปรับสูงถึง 5,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 165,000 บาท สำหรับการกระทำความผิดดังกล่าว⁷⁹

รัฐบัญญัติการประเมินพื้นที่เพาะปลูกกำหนดให้ ผู้ที่ทำหน้าที่ในการประเมินการเป็นเกษตรกรในแต่ละพื้นที่จะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับการประเมินการเพาะปลูก และในทุกๆ 3 ปี เจ้าพนักงานดังกล่าวจะต้องมีการเข้ารับการอบรมเพื่อเพิ่มเติมความรู้และเพื่อให้เกิดความแน่ใจว่ากระบวนการในการประเมินความเป็นเกษตรกรสามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องและไม่มีการหลบเลี่ยงภาษีโดยอาศัยเงื่อนไขการเป็นเกษตรกร

จากการศึกษาเงื่อนไขการทำเกษตรในเมืองของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา จะเห็นว่าเงื่อนไขการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตร จะมีเงื่อนไขที่เข้มงวด ไม่ว่าจะเป็น รายได้จากประกอบการเกษตรที่ต้องมีอย่างน้อยปีละ 1,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ ขนาดพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ หรือที่ดินดังกล่าวจะต้องประกอบการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนหน้าที่ขอใช้สิทธิ รวมไปถึงมาตรการลงโทษ เช่น การเก็บภาษีย้อนหลัง เมื่อมีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินไปจากการทำเกษตรกรรม จากเงื่อนไขต่างๆ ประกอบกันทำให้การทำเกษตรในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นการเกษตรที่เป็นเกษตรจริงๆ

⁷⁷ New Jersey Department of Agriculture, [Farmland Assessment Overview](#), อ้างแล้ว หน้า 8-9

⁷⁸ New Jersey Department of Agriculture, [Farmland Assessment Overview](#), อ้างแล้ว หน้า 9

⁷⁹ New Jersey Department of Agriculture, [Farmland Assessment Overview](#), อ้างแล้ว หน้า 10

หากเปรียบเทียบกับการทำเกษตรในเมืองของประเทศไทย ก็อาจนำบางแนวคิดมาประยุกต์ใช้ได้เพื่อส่งเสริมการทำเกษตรในเมืองของประเทศไทย ไม่ใช่การใช้ที่ดินในเมืองทำการเกษตรเพื่อต้องการเลี้ยงภาชีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาตรการที่น่าจะนำมาประยุกต์ใช้ได้ อาจเป็นการพิสูจน์สถานะเกษตรกร หรือการทำเกษตรบนที่ดินแปลงนั้น ก่อนการบังคับใช้กฎหมาย หรือ การรายงานรายได้ที่เกิดจากการเกษตรเพื่อใช้พิสูจน์ว่าที่ดินดังกล่าวยังคงทำการเกษตรจริงๆ

3.6 การจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ประเทศญี่ปุ่น

ญี่ปุ่นเป็นประเทศหมู่เกาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออก ตั้งอยู่ในมหาสมุทรแปซิฟิก ทางตะวันตกติดกับคาบสมุทรเกาหลี และสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยมีทะเลญี่ปุ่นกั้น ส่วนทางทิศเหนือ ติดกับประเทศรัสเซีย มีทะเลโอค็อตสค์ เป็นเส้นแบ่งแดน สำหรับหมู่เกาะทั้งหมดมีพื้นที่ประมาณ 377,930 ตารางกิโลเมตร ซึ่งลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไปเป็นภูเขาถึง 71% ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่มีพื้นที่ราบเพียง 25% ซึ่งใช้เป็นพื้นที่ทางการเกษตรได้เพียง 11% เท่านั้น⁸⁰

ประเทศญี่ปุ่นเป็นกลุ่มเกาะซึ่งประกอบด้วยเกาะประมาณ 6,852 เกาะโดยเกาะที่ใหญ่ที่สุด คือ เกาะฮอนชู เกาะฮอกไกโด เกาะคิวชู และเกาะชิโกกุ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่แผ่นดินประมาณร้อยละ 97 ของประเทศ และมักเรียกว่าเป็นหมู่เกาะเหย้า (home islands) แบ่งเป็น 47 จังหวัดใน 8 ภูมิภาค โดยมีฮอกไกโดเป็นจังหวัดเหนือสุด และ โอกินาวะเป็นจังหวัดใต้สุด ญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีลักษณะเป็นสังคมเมืองมาก มีประชากรประมาณ 127 ล้านคน ถือเป็นประเทศที่มีประชากรมากที่สุดเป็นอันดับ 11 ของโลก ประมาณ 14 ล้านคนอาศัยอยู่ในกรุงโตเกียว และหากนับรวมในเขตมหานครโตเกียวทั้งหมดจะมีประชากรกว่า 38 ล้านคน ซึ่งเป็นมหานครที่มีประชากรมากที่สุดในโลก เมืองสำคัญอื่น ๆ ได้แก่ โยโกฮามะ โอซากะ นาโงยะ ซัปโปโระ ฟูกูโอกะ โคเบะ และ เกียวโต⁸¹

3.6.1 ความเป็นมาของการทำเกษตรในเมือง ประเทศญี่ปุ่น

ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศญี่ปุ่นเกิดปัญหาความมั่นคงทางด้านอาหาร ทำให้พื้นที่เมืองของประเทศญี่ปุ่นถูกนำมาใช้เป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตรเพื่อสร้างความมั่นคงทางอาหารให้กับประเทศญี่ปุ่น แม้ประเทศญี่ปุ่นจะมีการพัฒนาอุตสาหกรรมแต่ก็ยังมีการบริหารจัดการเพื่อให้เกิดความสมดุลเกี่ยวกับการใช้พื้นที่โดยการใช้นโยบายต่างๆไม่ว่าจะเป็นกฎหมายผังเมืองหรือการใช้มาตรการทางด้านภาษี เพื่อเป็นเครื่องมือการบริหารจัดการที่ดินในเขตเมือง

⁸⁰ ศูนย์ธุรกิจสัมพันธ์ กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ, ญี่ปุ่น, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://globothailand.com/market/ญี่ปุ่น> [5 ธันวาคม 2564]

⁸¹ All about Japan, รัฐบาลมิคาโดประเทศญี่ปุ่น, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://allabout-japan.com/th/article/7962/> [5 ธันวาคม 2564]

ในช่วงปี ค.ศ. 1873 หลังจากการฟื้นฟูเมจิ (The Meiji Restoration) รัฐบาลได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินโดยกำหนดให้เจ้าของที่ดินจะต้องเสียภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ตนถือครอง ในอัตราภาษีร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ดิน ในการนำกฎหมายภาษีมานำใช้ในการเรียกเก็บภาษีจากเกษตรกร อย่างไรก็ตามในปี ค.ศ. 1919 ได้มีการออกกฎหมายผังเมืองขึ้นมาฉบับแรก เพื่อวัตถุประสงค์ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเมืองและเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่ใช้ในการทำการเกษตรในเขตเมือง⁸²

หลังจากที่ประเทศญี่ปุ่นแพ้สงครามโลกครั้งที่ 2 การอนุรักษ์พื้นที่ในเขตเมืองเพื่อทำการเกษตรเป็นเรื่องที่ประเทศญี่ปุ่นให้ความสำคัญมาก เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นประสบปัญหาการขาดแคลนอาหารทำให้ภาคส่วนต่างๆหันมาให้ความสำคัญกับการทำเกษตรในเมือง (Urban Farming) โดยมีการสนับสนุนให้ใช้พื้นที่ทุกส่วนไม่ว่าจะเป็นที่บ้าน หรือ โรงเรียน เพื่อทำการเกษตร อย่างไรก็ตามปัญหาการขาดแคลนอาหารดังกล่าวเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงสั้นๆ หลังจากนั้นประเทศญี่ปุ่นได้แก้ปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทำการผลิตอาหารในพื้นที่ชนบทของประเทศและได้รับความช่วยเหลือทางด้านอาหารจากประเทศสหรัฐอเมริกา

หลังจากนั้นประเทศญี่ปุ่นได้มีการออกนโยบายเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ทางการเกษตรโดยการออกกฎหมายปฏิรูปการใช้ที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม (The Agricultural Land Law 1952) โดยมีมุ่งนโยบายให้การใช้ที่ดินถูกนำไปใช้เพื่อการเกษตรให้มากที่สุด รัฐบาลบังคับซื้อที่ดินจากนายทุนที่ถือครองที่ดินจำนวนมากและขายให้กับเกษตรกรในราคาถูกเพื่อให้การกระจายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อทำการเกษตรมีความมั่นคง ผลจากนโยบายในการปฏิรูปที่ดินเพื่อให้การถือครองที่ดินกระจายไปยังเกษตรกรดังกล่าวส่งผลให้ช่วงเวลาดังกล่าวผู้ถือครองที่ดินเปลี่ยนมือจากนายทุนมาเป็นเกษตรกรรายย่อยจำนวนกว่า 6 ล้านคนและโดยเฉลี่ยเกษตรกรในการถือครองที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าวประมาณครอบครัวละประมาณ 1 เฮกเตอร์หรือครอบครัวละประมาณ 6 ไร่ซึ่งเพียงพอต่อการส่งเสริมการผลิตสินค้าทางการเกษตรเพื่อใช้บริโภคภายในประเทศและเพื่อสร้างความมั่นคงทางด้านอาหาร

นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังจำกัดการถือครองที่ดินและควบคุมการทำสัญญาเช่าที่ดิน โดยกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เกษตรกรครอบครองพื้นที่เพาะปลูกได้ไม่เกิน 3 เฮกเตอร์ต่อครอบครัว (12 เฮกเตอร์ต่อครอบครัว ในเขตฮอกไกโด) และยังมีควบคุมการทำสัญญาเช่าที่ดินโดยอนุญาตเฉพาะการทำสัญญาเช่าที่ดินขนาดเล็กเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อป้องกันการที่นายทุนจะเข้ามาครอบครองที่ดินและเกิดการผูกขาดในที่ดินที่ใช้ในการทำ

⁸² Kunio Tsubota, *Urban Agriculture in Asia : Lessons from Japanese Experience*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: https://www.fftc.org.tw/htmlarea_file/Library/20110728160155/eb576.pdf [10 ธันวาคม 2564] หน้า 2

การเกษตรและให้ที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญในการทำการเกษตรเป็นกรรมสิทธิ์ของเกษตรกรอย่างแท้จริงเพื่อช่วยลดปัญหาความเหลื่อมล้ำในประเทศ

ในช่วงปี 1950 เศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นเติบโตอย่างรวดเร็วทำให้ช่วงเวลาดังกล่าวภาคอุตสาหกรรมของประเทศญี่ปุ่นมีอัตราการเจริญก้าวหน้าอย่างก้าวกระโดดและกลายเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจมากที่สุดแห่งหนึ่งของโลก การเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วส่งผลให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานจากภาคเกษตรมาสู่ภาคอุตสาหกรรมและการเพิ่มขึ้นของความต้องการการใช้ที่ดิน ส่งผลให้เกิดการปรับเปลี่ยนที่ดินของภาคเกษตรโดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคเกษตรที่อยู่ในเมืองมาใช้เป็นพื้นที่สำหรับภาคอุตสาหกรรม และมีที่ดินเพื่อการเกษตรจำนวนมากทั่วประเทศที่ถูกนำมาเปลี่ยนแปลงให้กลายเป็นสาธารณูปโภคพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็นการสร้างทางด่วน หรือ รถไฟฟ้าหัวกระสุน

การเปลี่ยนแปลงข้างต้นส่งผลให้พื้นที่การเกษตรจำนวนมากทั้งในเขตเมืองและพื้นที่ชานเมืองได้รับการพัฒนาอย่างรวดเร็วเพื่อใช้ในการรองรับการเติบโตในภาคอุตสาหกรรม การพัฒนาอย่างรวดเร็วดังกล่าวส่งผลให้การใช้พื้นที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การจัดการผังเมืองที่มีประสิทธิภาพ ระบบการจัดการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่ถูกสร้างขึ้นยังขาดประสิทธิภาพเพียงพอ จนสร้างความไม่พอใจให้กับประชาชนในพื้นที่และนำไปสู่การคัดค้านการใช้ที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว ต่อมารัฐบาลได้ประกาศใช้ The Agricultural Land Conservation Standard in 1959 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอนุญาตให้การใช้ที่ดินที่มีการกำหนดให้เป็นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมสามารถถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ได้

ในช่วงปลายของคริสต์ทศวรรษ 1960 ได้มีการเรียกร้องเกี่ยวกับมาตรการการวางผังเมืองและการควบคุมราคาที่ดิน จึงได้มีการออกกฎหมายควบคุมผังเมือง ซึ่งได้กำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (Urbanization Promotion Area – UPA) และเขตควบคุมการทำอุตสาหกรรม (Urbanization Control Area – UCA) หากที่ดินอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (UPA) เจ้าของที่ดินจะสามารถจำหน่ายหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนเองในวัตถุประสงค์อื่นที่ไม่ใช่การเกษตรได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากหน่วยงานของรัฐ การแบ่งเขตการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นการนำเอาแนวทางการจัดสรรที่ดินของประเทศตะวันตกมาใช้ เพื่อแบ่งเขตที่ดินภาคอุตสาหกรรมและภาคการเกษตรออกจากกัน ทำให้สามารถพัฒนาที่ดินสำหรับภาคอุตสาหกรรมได้อย่างเต็มประสิทธิภาพโดยไม่ส่งผลกระทบต่อที่ดินที่ใช้ในภาคเกษตรกรรม และสามารถทำให้รัฐบาลสามารถควบคุมความต้องการในการใช้พื้นที่ในภาคการเกษตรและอุตสาหกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น⁸³

กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่กำหนดให้ เจ้าของที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมที่อยู่ในเขต UPA จะต้องชำระภาษีในอัตราเทียบเท่ากับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งทำให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นประมาณ 100 ถึง 500 เท่าเมื่อ

⁸³ Kunio Tsubota, *Urban Agriculture in Asia : Lessons from Japanese Experience*, อังแล้ว หน้า 3

เปรียบเทียบกับก่อนหน้า ยิ่งไปกว่านั้นการกำหนดอัตราภาษีที่ค่อนข้างสูงในเขต UPA ยังส่งผลไปถึงภาษีมรดกที่จะต้องมียอตราภาษีที่ค่อนข้างสูงตามไปด้วย ผลจากอัตราภาษีที่ค่อนข้างสูงทำให้เกษตรกรที่อยู่ในเขต UPA เสมือนถูกบังคับให้ต้องหยุดการทำการเกษตรโดยทางอ้อม ตามแผนการวางผังเมืองที่ดินในเขต UPA คือที่ดินที่จะต้องพัฒนาเป็นเขตเมืองภายใน 10 ปีและต้องเปลี่ยนแปลงที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ทางด้านอุตสาหกรรมหรือต้องนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มีความคุ้มค่าและสามารถที่จะชำระภาษีตามอัตราที่กฎหมายกำหนดได้

การเก็บภาษีที่ค่อนข้างสูงในเขต UPA ดังที่กล่าวข้างต้น ได้รับการต่อต้านจากกลุ่มเกษตรกรอย่างมาก ทำให้ต่อมารัฐบาลได้ออกมาตรการช่วยเหลือ โดยมาตรการที่เป็นที่มีชื่อเสียง ได้แก่ Productive Green Land Law 1974 ซึ่งชะลอการเก็บภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมระยะยาว (Long Term Farming Operations Land - LFOL) โดยเกษตรกรสามารถขอคืนภาษีทุก 5 ปี สำหรับที่ดินที่ลงทะเบียนทำการเกษตรระยะยาวต่อเนื่อง 10 ปี หากเกษตรกรหยุดทำการเกษตรก่อนครบกำหนดเวลา 10 ปี จะต้องเสียภาษีที่ดินโดยใช้อัตราภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยแทนสำหรับช่วงระยะเวลาที่เหลือ⁸⁴

อย่างไรก็ตามในประมาณช่วงกลางคริสต์ทศวรรษ 1980 ประเทศญี่ปุ่นได้เข้าสู่ช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่ ราคาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมืองเพิ่มขึ้นอย่างมาก เช่น ราคาที่ดินในเมืองโตเกียวเพิ่มขึ้นประมาณ 300% ทำให้มีชาวญี่ปุ่นส่วนหนึ่งไม่เห็นด้วยกับมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม เพราะเห็นว่าควรนำที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมมาพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรมมากกว่า

รัฐบาลจึงตัดสินใจยกเลิกการชะลอการเก็บภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมระยะยาว (Long Term Farming Operations Land - LFOL) และในปี ค.ศ. 1992 ได้แก้ไขกฎหมาย Productive Green Land Law 1974 โดยลดมาตรการชะลอการเก็บภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมระยะยาว (LFOL) ในเขต UPA เหลือเพียงใน 3 เขตเมือง ได้แก่ โตเกียว โอซาก้า และนาโกย่า โดยมีเงื่อนไขที่เกษตรกรต้องปฏิบัติตาม คือเกษตรกรต้องทำการเกษตรบนพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีต่อเนื่อง และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเกษตรกรจะต้องขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ภาครัฐ ซึ่งมาตรการดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่การเกษตรลดลงจาก 150,000 เฮกเตอร์ในช่วงปี 1990 เหลือเพียง 90,000 เฮกเตอร์ในปี 2004 อย่างไรก็ตามหลังจากภาวะฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์และราคาที่ดินได้กลับเข้าสู่ภาวะปกติ การทำเกษตรในเขตเมืองก็กลับมาเป็นประเด็นวิพากษ์วิจารณ์อีกครั้ง เมื่อมีประชาชนบางส่วนเห็นว่าการทำเกษตรในเมืองมีข้อดี คือ นอกจากจะเป็นแหล่งอาหารแล้วยังเป็นพื้นที่สีเขียวอีกด้วย หลายๆท้องถิ่นจึงกลับมาสนับสนุนให้เกษตรกรในเขต UPA ยังคงทำการเกษตรต่อไป แต่ก็มีมาตรการที่ว่า

⁸⁴ Kunio Tsubota, *Urban Agriculture in Asia : Lessons from Japanese Experience*, อ้างแล้ว หน้า 4

พื้นที่เกษตรในเขตเมืองจะเริ่มหายไป เนื่องจากเกษตรกรในปัจจุบันอายุมากแล้ว และทายาทไม่ต้องการสืบสานอาชีพเกษตรกรต่อไป⁸⁵

ในปี ค.ศ. 2022 ซึ่งเป็นปีที่มาตรการชะลอการเก็บภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรระยะยาว (LFOL) ในเขต UPA จะครบกำหนด 30 ปี และมีการคาดการณ์จากกระทรวงที่ดิน สาธารณูปโภค การขนส่งและการท่องเที่ยว (MLIT) ว่าจะมีที่ดินประมาณ 80% ของที่ดินที่ได้รับสิทธิตามกฎหมาย Productive Green Land Law จะต้องขายให้กับรัฐบาลท้องถิ่นในราคาตลาด โดยรัฐบาลท้องถิ่นจะต้องรับซื้อภายใน 3 เดือน หากรัฐบาลท้องถิ่นไม่รับซื้อภายใน 3 เดือน เจ้าของที่ดินสามารถขายที่ดินให้กับเอกชนได้ โดยในเรื่องนี้มีประเด็นที่น่ากังวล คือ รัฐบาลท้องถิ่นส่วนใหญ่ไม่มีเงินทุนเพียงพอที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว และเมื่อมีอุปทานที่ดินในตลาดเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ราคาที่ดินลดลง⁸⁶

จากการศึกษาพัฒนาการกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดินในเขตเมืองเพื่อการประกอบเกษตรกรรมของประเทศญี่ปุ่น จะเห็นว่าประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีการทำการเกษตรมาอย่างยาวนานตั้งแต่ประมาณช่วงคริสต์ทศวรรษ 1870 และมีการดำเนินนโยบายการบริหารจัดการที่ดินที่ปรับเปลี่ยนเรื่อยมาให้เหมาะกับบริบททางสังคมและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ในบางช่วงที่การพัฒนาทางเศรษฐกิจเป็นไปอย่างรวดเร็ว จนทำให้มีความต้องการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มสูงขึ้นมาก มาตรการของภาครัฐก็จะดำเนินไปในทิศทางที่สนับสนุนการพัฒนาดังกล่าว อย่างเช่นในช่วงปี 1950 นโยบายการจัดการที่ดินก็จะเป็นไปเพื่อสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน แต่เมื่อเกิดความไม่สมดุลระหว่างการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์กับที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ก็จะมีการเรียกร้องจากภาคเกษตรให้ทบทวนนโยบายหรือการออกมาตรการช่วยเหลือ ดังเช่นในช่วงปลายของคริสต์ทศวรรษ 1960 ที่ได้มีการเรียกร้องเกี่ยวกับมาตรการการวางผังเมืองและการควบคุมราคาที่ดิน จึงได้มีการออกกฎหมายควบคุมผังเมือง ซึ่งได้กำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (Urbanization Promotion Area – UPA) และเขตควบคุมการทำอุตสาหกรรม (Urbanization Control Area – UCA) เป็นต้น หรือในบางช่วงที่ประเทศประสบภาวะขาดแคลนอาหาร หรือต้องการพื้นที่สีเขียวในเขตเมือง นโยบายการบริหารจัดการที่ดินก็จะเป็นไปในทิศทางที่ให้ความสำคัญกับที่ดินเพื่อการเกษตร โดยเครื่องมือสำคัญที่ประเทศญี่ปุ่นใช้ในการบริหารจัดการดังกล่าว ได้แก่ กฎหมายผังเมือง ซึ่งเป็นตัวกำหนดเขตพื้นที่และรูปแบบการพัฒนาสำหรับพื้นที่นั้น และอีกเครื่องมือ คือ มาตรการทางด้านภาษีความสัมพันธ์ระหว่างผังเมืองและการเกษตรในประเทศญี่ปุ่น มีมาอย่างช้านาน การทำเกษตรในเมืองของประเทศ

⁸⁵ Kunio Tsubota, *Urban Agriculture in Asia : Lessons from Japanese Experience*, อ้างแล้ว หน้า 4

⁸⁶ Jeff Wynkoop, *Expiration of “Productive Green Areas” in 2022: Impact on Commercial Land Prices*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://resources.realestate.co.jp/news/expiration-of-productive-green-areas-tax-break-in-japan-in-2022-impact-on-land-prices/> [10 ธันวาคม 2564]

ญี่ปุ่นเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นไม่ใช่เพราะต้องการเลี้ยงภาษีที่ดิน แต่มาจากการต่อสู้เรียกร้องเพื่อรักษาอาชีพดั้งเดิมของเกษตรกรชาวญี่ปุ่น ประกอบกับความต้องการของชาวญี่ปุ่นในบางช่วงเวลาที่มองว่าการทำเกษตรในเมืองเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และยังเป็นแหล่งอาหารในเวลาที่เหมาะสมอีกด้วย พื้นที่การเกษตรในเขตเมืองที่เห็นอยู่ในปัจจุบันเป็นผลพวงมาจากเกษตรกรในยุคก่อนที่ต้องการรักษาอาชีพเดิมของตน จึงตัดสินใจยอมรับเงื่อนไขการทำเกษตรเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งในปี 2022 ก็จะมีครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว การเกษตรในเมืองของญี่ปุ่นจึงเป็นสิ่งที่มาอย่างยาวนาน และเป็นการเกษตรที่เป็นการเกษตรจริงๆ แตกต่างจากการเกษตรในเมืองในบางพื้นที่ของประเทศไทย ที่พิสูจน์ได้ยากกว่าพื้นที่เกษตรตรงนั้นเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรจริงๆ หรือ เป็นการทำเกษตรเพียงเพื่อต้องการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเห็นได้ชัดในบางแปลงว่าเพิ่งมีการทำเกษตรเมื่อมีบังคับใช้กฎหมายใหม่

การเกษตรในเมืองเป็นเรื่องที่ดีและควรได้รับการสนับสนุน เพราะนอกจากจะเป็นแหล่งอาหารแล้ว ยังเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ เป็นปอดกลางเมืองได้อีกด้วย อย่างไรก็ตามอาจต้องมีการพิจารณาในบริบทอื่นๆ เพิ่มเติมถึงความเหมาะสมในการทำเกษตรดังกล่าว เช่น การผังเมือง หรือ เจตนาการทำเกษตรของเจ้าของที่ดิน เป็นต้น

3.6.2 การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรในประเทศญี่ปุ่น

ภาษีทรัพย์สิน (Municipal Fixed Assets Tax) จัดเก็บในอัตราร้อยละ 1.4% - 2.1% ของราคาตลาดที่ดิน (AVFAT) ในขณะที่ถ้าเป็นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม (Farmland) จะมีมูลค่าฐานภาษีอยู่ที่ 55% ของราคาประเมิน (Appraised Value for Fixed Assets Tax (AVFAT)) ซึ่งโดยปกติจะเท่ากับราคาตลาดของที่ดิน⁸⁷

ในปี ค.ศ. 1998 ที่ดินเพื่อการเกษตรได้รับยกเว้นภาษี City Planning Tax (0.3% ของราคาตลาดที่ดิน) ที่ถูกจัดเก็บโดยเทศบาล นอกจากนี้ ในปี ค.ศ. 2003 ที่ดินเพื่อการเกษตรยังได้รับยกเว้นจากภาษีการถือครองที่ดิน (Special Land Holding Tax)

สำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง 3 เขต ได้แก่ โตเกียว โอซาก้า และ นาโงย่า ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นเขต “Productive Green Zones” จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีมามากมาย เช่น ภาษีทรัพย์สิน, ภาษีผังเมือง (City Planning Tax) และ ภาษีมรดก หากใช้ที่ดินเพื่อทำการเกษตรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 ปี

ตั้งแต่ปี 2017 เป็นต้นมา ภาษีทรัพย์สินสำหรับที่ดินให้เข้าเพื่อการประกอบเกษตรกรรมลดลง 50% และภาษีสำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้นประมาณเกือบ 2 เท่าตัว

⁸⁷ OECD, *Taxation in Agricultural Chapter 23. Japan*, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/bee9b8cb-en/index.html?itemId=/content/component/bee9b8cb-en> [10 ธันวาคม 2564]

บทที่ 4

การวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางแก้ไขสำหรับปัญหาการทำเกษตรเทียม

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมไว้ต่ำมาก และมีมาตรการลดหย่อนค่อนข้างมากสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตร ประกอบกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่ไม่ได้เคร่งครัดเกี่ยวกับเงื่อนไขของสภาพที่ดินและเงื่อนไขของตัวบุคคลว่าจะต้องเป็นเกษตรกรหรือไม่ ในขณะที่อัตราภาษีสำหรับที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าสูงมาก จึงทำให้มีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางคนใช้เป็นช่องโหว่ในการเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยนำที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่ามาทำการเกษตรเพื่อให้ดูเหมือนเป็นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม โดยการทำเกษตรเทียม (Fake Farm) ดังเช่นกรณีที่ดินมูลค่าหลายพันล้านบาท บริเวณรัชดาภิเษก ที่นำมาใช้ปลูกสวนมะนาว เพราะต้องการหลีกเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อาจถูกจัดเก็บในอัตราที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่า จะเห็นได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างไม่เหมาะสม และทำให้รัฐสูญเสียรายได้จากการจัดเก็บภาษี ไม่เพียงแต่ที่ดินย่านรัชดาเท่านั้น แต่ยังมีอีกหลายพื้นที่ในประเทศไทยที่เลี่ยงภาษีที่ดินรกร้างโดยการทำเกษตรเทียม

4.1 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ประเทศไทย

4.1.1 หลักเกณฑ์ด้านสภาพการทำเกษตร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ประกาศฯ ดังกล่าวระบุให้ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามความหมายของคำว่า “ประกอบกิจการเกษตร” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอดผ้า และให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย และพื้นที่ต่อเนื่องนั้นต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมแต่ไม่รวมถึงกรณีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

นอกจากนี้ ยังให้หมายความรวมถึง ช่วงเวลาพักการเกษตรเพื่อประโยชน์ในการฟื้นฟูสภาพที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การพักที่ดินระหว่างฤดูกาลการผลิต และการตัดวงจรโรค

ระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 กำหนดให้ การประกอบการเกษตร หมายถึง การปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การทำนาเกลือสมุทร การปลูกหม่อน การเลี้ยงไหม การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ และเกษตรอื่นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภคหรือจำหน่ายหรือใช้งานในฟาร์ม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน ดังต่อไปนี้

- 1) การทำนาหรือทำไร่ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกันบนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป
- 2) การปลูกผัก หรือการปลูกไม้ดอกไม้ประดับ หรือ การเพาะเห็ด หรือการปลูกพืชอาหารสัตว์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือรวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งงานขึ้นไป
- 3) การปลูกไม้ผลไม้อินทรีย์ หรือการปลูกสวนป่า หรือปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่และมีจำนวนต้นตั้งแต่สิบห้าต้นขึ้นไป
- 4) การปลูกไม้ผล หรือไม้อินทรีย์แบบสวนผสม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน บนเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ และมีจำนวนต้นตั้งแต่สิบห้าต้นขึ้นไป
- 5) การเลี้ยงแม่โคนม ตั้งแต่หนึ่งตัวขึ้นไป
- 6) การเลี้ยงโค หรือกระบือ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน ตั้งแต่สองตัวขึ้นไป
- 7) การเลี้ยงสุกร แพะ หรือแกะ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน ตั้งแต่ห้าตัวขึ้นไป
- 8) การเลี้ยงสัตว์ปีก ตั้งแต่ห้าสิบตัวขึ้นไป
- 9) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
- 10) การทำนาเกลือสมุทร บนเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป
- 11) การปลูกหม่อน การเลี้ยงไหม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน
- 12) การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่นๆ หมายความว่า การเลี้ยงผึ้งพันธุ์ ผึ้งโพรง ชันโรง ครั่ง จิ้งหรีด ตัวงา ด้วงสาคร ไส้เดือนดิน ชีวภัณฑ์ และอื่นๆ ที่มีลักษณะเดียวกัน
- 13) ประกอบการเกษตร อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่กำหนดตาม 1) ถึง 12) และมีรายได้ตั้งแต่แปดพันบาทต่อปีขึ้นไป

อย่างไรก็ตาม ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตร ไม่ว่าจะเป็นการปลูกพืช เลี้ยงสัตว์ หรือ ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ตามอัตราขั้นต่ำ ดังนี้

อัตราขั้นต่ำของการประกอบเกษตรกรรมที่เป็นการปลูกพืช⁸⁸

ชนิดพืช	อัตราขั้นต่ำการทำเกษตรต่อไร่
กล้วยหอม, กล้วยไข่, กล้วยน้ำว้า	200 ต้น/ไร่
กระถ่อนเปรี้ยว, ขนุน, จำปาตะ, จันทร์เทศ, นุ่น, มะปราง, มะขาม, สะตอ และ หน่อไม้ไผ่ตง	25 ต้น/ไร่
กานพลู, เงาะ, ทุเรียน, มะม่วง, มะพร้าว, ลิ้นจี่ และ ลำไย	20 ต้น/ไร่
กระวาน, พลู, มะละกอ (ยกร่อง) และ พืชกลุ่มให้เนื้อไม้	100 ต้น/ไร่
ชมพู, ท้อ, บ๊วย, ฝรั่ง, มะม่วงหิมพานต์, ละมุด, ลางสาด, ลองกอง, ส้มโอ, ส้มโอเกลี้ยง, ส้มตรา, ส้มเขียวหวาน, ส้มจุก และ สาลี่	45 ต้น/ไร่
กาแฟ และ น้อยหน่า	170 ต้น/ไร่
ปาล์มน้ำมัน	22 ต้น/ไร่
พุทรา, ยางพารา	80 ต้น/ไร่
แพสชันฟรุต, พริกไทย	400 ต้น/ไร่
มะนาว	50 ต้น/ไร่
โกโก้	150 ต้น/ไร่

⁸⁸ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

อัตราขั้นต่ำของการประกอบเกษตรกรรมที่เป็นการเลี้ยงปศุสัตว์⁸⁹

ชนิดสัตว์	พื้นที่คอกหรือโรงเรือน	การใช้ที่ดิน
โค - กระบือ โตเต็มวัย	7 ตร.ม./ตัว	1 ตัว/5 ไร่
แพะ - แกะ โตเต็มวัย	2 ตร.ม./ตัว	1 ตัว/ไร่
สัตว์ปีกเลี้ยงปล่อย (เปิดและไก่)	4 ตร.ม./ตัว	
กวาง	2 ไร่/ตัว	
หมูป่า	5 ตร.ม./ตัว (เลี้ยงโรงเรือน) 0.25 ไร่/ตัว (เลี้ยงปล่อย)	
ผึ้ง		บริเวณที่มีพืชอาหารเลี้ยงผึ้ง เช่น เกสรและน้ำหวานดอกไม้ที่สมดุลกับจำนวนรังผึ้ง
จิ้งหรีด		บริเวณพื้นที่เพียงพอและเหมาะสมกับขนาดและจำนวนบ่อ

จากที่กล่าวมาข้างต้น เป็นคุณสมบัติสำหรับที่ดินที่จะถือเป็นที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบเกษตรกรรม จะเห็นว่าเป็นการกำหนดเกี่ยวกับนิยามว่าเกษตรกรรมหมายถึงอะไร กิจกรรมใดบ้างถือว่าเป็นการประกอบเกษตรกรรม และจะต้องทำมาก - น้อยเพียงไรจึงจะถือเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งก็เป็นการกำหนดเงื่อนไขแบบกว้างที่ไม่ได้มีความซับซ้อนหรือปฏิบัติได้ยาก เช่น การกำหนดอัตราขั้นต่ำของการประกอบเกษตรกรรมที่เป็นการเพาะปลูก จะกำหนดเพียงแค่อำนาจต้นต่อพื้นที่ แต่ไม่ได้พิจารณาถึงการเติบโตของพืชดังกล่าว ทำให้ไม่สามารถระบุได้ว่าต้นไม้นั้นถูกปลูกมานานแล้วหรือเพิ่งปลูก ส่งผลให้พิสูจน์ได้ยากกว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ประกอบการเกษตรจริงๆ หรือ เป็นการประกอบการเกษตรเพื่อใช้ประโยชน์จากอัตราภาษีที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมที่ต่ำ

4.1.2 หลักเกณฑ์ด้านตัวบุคคล (เกษตรกร)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ไม่ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับตัวบุคคลที่จะใช้สิทธิอัตราภาษีที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กล่าวคือ กฎหมายดังกล่าวพิจารณาเพียงสภาพของที่ดินเท่านั้นว่าเป็นไปตามเงื่อนไขของที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือไม่

⁸⁹ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, อ้างแล้ว

อย่างไรก็ตาม ระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 ได้ให้ความหมายของคำว่า เกษตรกร ไว้ดังนี้ “เกษตรกร หมายถึง บุคคลธรรมดาที่ประกอบการเกษตร หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบการเกษตร และได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรไว้กับหน่วยงานที่ขึ้นทะเบียนตามระเบียบฯ”

การขึ้นทะเบียนเกษตรกร ไม่ได้เป็นข้อบังคับทางกฎหมายและไม่เป็นเงื่อนไขที่ใช้ประกอบการพิจารณาที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรกรรม ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ซึ่งเป็นข้อกฎหมายที่ให้นายทุนบางคน ที่ก่อนหน้านี้ไม่เคยเป็นเกษตรกรเลย แต่ต้องการใช้ประโยชน์จากอัตราภาษีที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม จึงทำการเพาะปลูกเทียมๆ บนที่ดินของตน เพราะต้องการเลี่ยงภาษี จริงอยู่ที่ประชาชน 1 คนสามารถประกอบอาชีพได้มากกว่า 1 อาชีพ อาจเป็นทั้งนักธุรกิจและเกษตรกร และถ้าหากว่าเป็นเกษตรกรจริงก็ควรได้สิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับเกษตรกรท่านอื่น แต่ในเมื่อการพิสูจน์ว่าประชาชน 1 คนทำอาชีพอะไรบ้างเป็นเรื่องที่พิสูจน์ได้ยาก รัฐจึงอาจควรมีข้อกำหนดอื่นเพื่อพิสูจน์การประกอบเกษตรกรรมที่แท้จริง เช่นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมแปลงนั้นมีผลผลิตจริงหรือไม่ และสามารถสร้างรายได้ให้แก่ผู้ปลูกได้บ้างหรือไม่ หรือจริงๆ แล้วเป็นเพียงการเพาะปลูกพืชเพื่อตบตาเจ้าหน้าที่ และหลังจากนั้นก็ไม่เคยเข้าไปดูแลต้นไม้สักเลย ปล่อยให้ที่ดินดังกล่าวกลายเป็นที่ดินรกร้างอีกครั้งหนึ่ง

เมื่อมีการขึ้นทะเบียนเกษตรกร ผู้ขึ้นทะเบียนจะได้รับสมุดทะเบียนเกษตรกร (รูปภาพที่ 7) ซึ่งเป็นเอกสารที่ใช้แสดงสถานภาพการเป็นเกษตรกร ใช้บันทึกข้อมูลกิจกรรมการเกษตรและใช้เป็นข้อมูลในการติดต่อสำนักงานเกษตรอำเภอหรือใช้ประกอบการเข้าร่วมโครงการตามนโยบายของภาครัฐ⁹⁰ สมุดทะเบียนเกษตรกรใช้ติดตามความคืบหน้าในการประกอบเกษตรกรรมของผู้ขึ้นทะเบียนเกษตรกร โดยผู้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรจะต้องแจ้งปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรทุกครั้งเมื่อเริ่มฤดูกาลผลิตใหม่ หากไม่แจ้งปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรติดต่อกันเกิน 3 ปี จะสิ้นสภาพการเป็นเกษตรกร และหมดสิทธิเข้าร่วมโครงการต่างๆ ของรัฐบาล⁹¹ ดังนั้นสมุดทะเบียนเกษตรกรอาจนำมาใช้เป็นข้อพิจารณาหนึ่งเพื่อใช้ในการติดตามสภาพการทำเกษตรของเกษตรกรว่ามีการทำเกษตรจริงในปีนั้นหรือไม่ หรือมีการทำการเกษตรต่อเนื่องหรือไม่ เพราะผู้ขึ้นทะเบียนจะต้องแจ้งปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรอย่างน้อยทุก 3 ปี อย่างไรก็ตามการพิจารณาที่ดินเพื่อการเกษตร ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ยังไม่มีเงื่อนไขการพิจารณาเกี่ยวกับตัวบุคคลผู้เป็นเกษตรกร หากมีการเพิ่มเงื่อนไขเกี่ยวกับตัวบุคคลข้อมูลจากการขึ้นทะเบียนเกษตรกรน่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์

⁹⁰ กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, คู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกร ปี 2561, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

<http://farmer.doae.go.th/farmer61s.pdf> [10 ธันวาคม 2564], หน้า 35

⁹¹ สารานุกรม, เตือน ทะเบียนเกษตรกร ขึ้นทะเบียนในรอบผลิต เพื่อรับการช่วยเหลือและสิทธิประโยชน์ต่างๆ กรณีไม่แจ้งปรับปรุงข้อมูลครบ 3 ปีจะสิ้นสภาพภาพ, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <http://www.cpiagrotech.com/knowledge-115/> [28 พฤศจิกายน 2564]

รูปภาพที่ 7 สมุดทะเบียนเกษตรกร⁹²



4.2 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

4.2.1 หลักเกณฑ์ด้านสภาพการทำเกษตร

จากการศึกษารัฐบัญญัติการประเมินที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964) ซึ่งเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการประเมินพื้นที่ประกอบการเกษตรกรรม และการปศุสัตว์ในเขตพื้นที่ของเกษตรกร และบังคับใช้กับอาคารหรือที่ดินหรือฟาร์มในทุกพื้นที่ของมลรัฐ พบว่ามีเงื่อนไขพื้นฐานด้านสภาพที่ดินในการเก็บภาษีและให้ลดหย่อนแก่เกษตรกร ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่จะขอประเมินเพื่อลดหย่อนภาษีจะต้องปรากฏว่าได้นำที่ดินไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนยื่นขอใช้สิทธิในการลดหย่อน ดังนั้นหากเป็นกรณีที่เป็นกรนำพื้นที่มาเพื่อใช้ในการทำการเกษตรในปีแรกจะไม่สามารถขอลดหย่อนได้
2. ที่ดินที่จะขอใช้สิทธิในการลดหย่อนภาษีจะต้องมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ติดกัน หรือประมาณ 12.65 ไร่ โดยที่ดินดังกล่าวจะต้องมีสภาพทำการเกษตร

สภาพเกษตร หมายถึง ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกรวมไปถึงยุงฉางหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆที่เกี่ยวข้องกับการเพาะปลูก เรือนกระจก ทะเลสาบ เขื่อน บ่อน้ำหรือลำธารหรือแหล่งน้ำที่ใช้ในการ

⁹² สารานุกรม, เตือน ทะเบียนเกษตรกร ขึ้นทะเบียนในรอบผลิต เพื่อรับการช่วยเหลือและสิทธิประโยชน์ต่างๆ กรณีไม่แจ้งปรับปรุงข้อมูลครบ 3 ปีจะสิ้นสถานภาพ, [ออนไลน์] อ้างแล้ว

ผลิตสินค้าเกษตร รวมไปถึงพื้นที่ส่วนที่ใช้ในการเลี้ยงปศุสัตว์หรือโรงเรือนปศุสัตว์ต่างๆก็สามารถนำมารวมเป็นการคำนวณการพื้นที่ขั้นต่ำได้ รวมถึงที่ดินที่ใช้สำหรับพื้นที่ชีวมวลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพลังงานแสงอาทิตย์หรือพลังงานลมถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ทางการเกษตรด้วย แต่จะไม่นับรวมถึงที่ดินส่วนที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือการเพาะปลูกต้นไม้หรือดอกไม้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจซึ่งไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการผลิตเพื่อจำหน่ายแต่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยหรือพักผ่อนของเกษตรกรเท่านั้น และการพิจารณาที่ดินเพื่อการเกษตร ให้หมายความรวมถึงการนำที่ดินไปใช้เพื่อให้เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรด้วย

3. เจ้าของที่ดินจะต้องแสดงให้เห็นว่าที่ดินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในทางเกษตรจนถึงสิ้นปีภาษีนั้น
4. จะต้องมีรายได้จากการจำหน่ายสินค้าเกษตรดังกล่าวมูลค่าอย่างน้อย 1,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปีสำหรับพื้นที่ 5 เอเคอร์แรก และอีก 5 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกิน 5 เอเคอร์ หากที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่สำหรับป่าปลูก (Woodland) หรือป่าชื้น (Wetland) รายได้จากการจำหน่ายสินค้าเกษตรดังกล่าวจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อย 500 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อปีสำหรับพื้นที่ 5 เอเคอร์แรก และอีก 0.5 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเอเคอร์สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกิน 5 เอเคอร์ ทั้งนี้จะต้องมีหลักฐานชัดเจนเกี่ยวกับรายรับต่อปีเพื่อใช้สิทธิลดหย่อนภาษีด้วย

อีกทั้ง เมื่อใดก็ตาม ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินไปจากวัตถุประสงค์ทางการเกษตร เจ้าของที่ดินจะต้องถูกเรียกเก็บภาษีย้อนหลัง 2 ปี กรณีมีการโอนที่ดินเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินไป หากเจ้าของใหม่ยังคงทำการเกษตรเช่นเดิม ก็ยังคงได้สิทธิลดหย่อนภาษี ซึ่งการเก็บภาษีย้อนหลังนี้เปรียบเสมือนมาตรการลงโทษสำหรับผู้ทำการเกษตรเพียงเพื่อต้องการสิทธิลดหย่อนภาษี

จะเห็นว่า เงื่อนไขการทำเกษตรในเมืองของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา มีเงื่อนไขที่เข้มงวด เช่น การกำหนดรายได้ขั้นต่ำจากการประกอบการเกษตร การกำหนดขนาดพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ การกำหนดที่ดินดังกล่าวจะต้องประกอบการเกษตรมาอย่างน้อย 2 ปีก่อนหน้าปีที่ขอใช้สิทธิ รวมไปถึงมาตรการลงโทษ เช่น การเก็บภาษีย้อนหลัง เมื่อมีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินไปจากการทำเกษตรกรรม ซึ่งมาตรการดังกล่าวมาข้างต้นเปรียบเสมือนอุปสรรคที่ทำให้การเข้ามาใช้สิทธิประโยชน์จากที่ดินเพื่อการเกษตรทำได้ยากขึ้น และสามารถช่วยคัดกรองผู้ทำการเกษตรอย่างแท้จริง

หากเปรียบเทียบกับเงื่อนไขการทำเกษตรของประเทศไทย จะพบว่ากฎหมายไทยมีข้อกำหนดเพียงแค่ประเภทกิจกรรมที่ถือว่าการทำการเกษตรและความหนาแน่นของต้นพืชที่ปลูกต่อพื้นที่ที่ดินเท่านั้น ประเด็นที่

น่าสนใจสำหรับรัฐบัญญัติการประเมินที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964) มีดังนี้

1. การกำหนดให้ที่ดินที่จะขอประเมินเพื่อลดหย่อนภาษีจะต้องเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนยื่นขอใช้สิทธิในการลดหย่อน ซึ่งมาตรการนี้จะช่วยป้องกันเจ้าของที่ดินที่เพิ่งปลูกพืชขึ้นมา เพราะ ต้องการเลี้ยงภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า
2. การกำหนดรายได้ขั้นต่ำจากการประกอบเกษตรกรรม โดยจะต้องมีหลักฐานชัดเจนเกี่ยวกับรายรับต่อปี เพื่อใช้สิทธิขอลดหย่อนภาษีด้วย เพราะ มาตรการนี้เป็นสิ่งที่ช่วยยืนยันได้ว่าที่ดินดังกล่าวมีการทำเกษตรอย่างต่อเนื่อง และมีการดูแลจนได้ผลผลิต ไม่ใช่ปลูกแล้วทิ้ง อีกทั้งการขอหลักฐานรายได้ดังกล่าวจะต้องยื่นทุกปีที่ต้องการขอใช้สิทธิลดหย่อนภาษี จึงทำให้แน่ใจได้ว่าที่ดินดังกล่าวมีการทำเกษตรต่อเนื่อง

สำหรับเรื่องการกำหนดรายได้ขั้นต่ำจากการประกอบเกษตรกรรม ก็มีประเด็นที่น่าสนใจอื่น คือ มีอัตราการจัดเก็บ 2 ประเภท คือ ที่ดินเพื่อการเกษตรทั่วไป (Farmland) และ ที่ดินเพื่อการทำป่าปลูก (Woodland) ซึ่งจัดเก็บคนละอัตรา โดยที่ดินเพื่อการทำป่าปลูกจะมีอัตราต่ำกว่า เพราะ เป็นไม้ใหญ่ใช้เวลาเติบโตนาน หากเปรียบเทียบกับประเทศไทยอาจนำมาประยุกต์ได้กับสวนพืชไม้เนื้อแข็ง เช่น ยางพารา สวนมะม่วง ที่เกษตรกรต้องใช้เวลาปลูกนานกว่าจะได้ผลผลิต หากเป็นการเกษตรประเภทไม้ล้มลุก การวัดรายได้ในฐานที่สูงจะเหมาะสม เนื่องจากเก็บผลผลิตได้เร็ว

3. การเรียกเก็บภาษีย้อนหลัง 2 ปี กรณีมีการโอนที่ดินเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินไป ซึ่งการเก็บภาษีย้อนหลังนี้เปรียบเสมือนมาตรการลงโทษสำหรับผู้ทำการเกษตรเพียงเพื่อต้องการสิทธิลดหย่อนภาษี และยังมีโทษปรับ 5,000 เหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 165,000 บาท สำหรับการแจ้งข้อมูลการเป็นเกษตรกรที่ไม่ถูกต้องโดยจงใจหลบเลี่ยงภาษี

4.2.2 หลักเกณฑ์ด้านตัวบุคคล (เกษตรกร)

จากการศึกษารัฐบัญญัติการประเมินที่ดินเพื่อการเกษตรแห่งรัฐนิวเจอร์ซีย์ ปี 1964 (The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964 พบว่ามีเงื่อนไขพื้นฐานด้านตัวบุคคล (เกษตรกร) ในการเก็บภาษีและให้ลดหย่อนแก่เกษตรกร ดังต่อไปนี้

1. ผู้ที่มีสิทธิในการลดหย่อนภาษีในฐานะเกษตรกรจะต้องอยู่ในฐานะเจ้าของที่ดิน

2. ผู้ที่มีสิทธิในการขอลดหย่อนจะต้องมีการยื่นแบบประเมินเพื่อประเมินพื้นที่เพาะปลูกโดยใช้แบบฟอร์ม FA-1 แบบฟอร์ม FA-1 G.S. และแบบฟอร์ม WD-1 ให้มีการประเมินภาษีที่ดินต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ ก่อนวันที่ 1 สิงหาคมของทุกปีเพื่อให้สามารถทันรอบปีภาษีของปีนั้น

สำหรับข้อกำหนดด้านตัวบุคคล (เกษตรกร) ของกฎหมายมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา มีประเด็นที่น่าสนใจ คือ การยื่นแบบฟอร์มที่กำหนดเพื่อขอใช้สิทธิสำหรับปีภาษีนั้นๆ อย่างไรก็ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขเกี่ยวกับตัวบุคคล มีผลต่อการพิสูจน์สถานการณ์ทำการเกษตรกรรมได้น้อยกว่าหลักเกณฑ์ด้านสภาพพื้นที่ เนื่องจากไม่ได้พิสูจน์เกี่ยวกับการทำการเกษตร

4.3 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม ประเทศญี่ปุ่น

4.3.1 หลักเกณฑ์ด้านสภาพการทำเกษตร

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีการทำการเกษตรมาอย่างยาวนานตั้งแต่ประมาณช่วงคริสตวรรษ 1870 และมีการปรับเปลี่ยนเรื่อยมาให้เหมาะกับบริบททางสังคมและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ในบางช่วงที่การพัฒนาทางเศรษฐกิจเป็นไปอย่างรวดเร็ว มีความต้องการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มสูงขึ้น มาตรการภาครัฐก็จะดำเนินไปในทิศทางที่สนับสนุนการพัฒนาดังกล่าว โดยเครื่องมือสำคัญที่ประเทศญี่ปุ่นใช้ในการบริหารจัดการดังกล่าว ได้แก่ กฎหมายผังเมือง ซึ่งเป็นตัวกำหนดเขตพื้นที่และรูปแบบการพัฒนาสำหรับพื้นที่นั้น โดยพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (Urbanization Promotion Area – UPA) คือ พื้นที่ที่วางแผนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมในอนาคต ไม่สนับสนุนการทำเกษตรในพื้นที่ดังกล่าว และพื้นที่ในเขตควบคุมการทำอุตสาหกรรม (Urbanization Control Area – UCA) คือ พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมในอนาคต สามารถทำเกษตรในพื้นที่ดังกล่าวได้ และอีกเครื่องมือ คือ มาตรการทางด้านภาษี โดยหากทำเกษตรในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (Urbanization Promotion Area – UPA) จะเสียภาษีมากกว่าเขตควบคุมการทำอุตสาหกรรม (Urbanization Control Area – UCA) ความสัมพันธ์ระหว่างผังเมืองและการเกษตรในประเทศญี่ปุ่น เป็นความสัมพันธ์ที่มีมาอย่างยาวนาน แตกต่างจากการเกษตรในเมืองในบางพื้นที่ของประเทศไทย ที่พิสูจน์ได้ยากกว่าพื้นที่เกษตรตรงนั้นเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรจริงๆ หรือ เป็นการทำเกษตรเพียงเพื่อต้องการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเห็นได้ชัดในบางแปลงว่าเพิ่งมีการทำเกษตรเมื่อมีบังคับใช้กฎหมายใหม่

4.3.2 หลักเกณฑ์ด้านตัวบุคคล (เกษตรกร)

ประเด็นที่น่าสนใจของการเกษตรในเมืองของประเทศญี่ปุ่นเปรียบเทียบกับประเทศไทย คือ การเกษตรในเมืองของประเทศญี่ปุ่นเป็นเกษตรกรดั้งเดิม และเกษตรกรที่ยังคงทำการเกษตรอยู่ในปัจจุบัน คือ เกษตรกรที่ทำ

การเกษตรมาตั้งแต่ประมาณปี 1980 แล้ว โดยตามกฎหมาย Productive Green Land Law 1974 ประกอบกับกฎหมายผังเมือง กำหนดให้เกษตรกรที่มีที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (Urbanization Promotion Area – UPA) ซึ่งเป็นเขตที่ดินที่ต้องการพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรม จะยังคงใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรต่อไปได้ ต้องยินยอมที่จะใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์การเกษตรเป็นระยะเวลานานต่อเนื่อง 30 ปี ทำให้เกษตรกรในเขตเมืองเป็นเกษตรกรดั้งเดิมที่ทำการเกษตรมานานแล้ว ไม่ได้ทำเพราะต้องการใช้ประโยชน์จากอัตราภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรที่ต่ำ โดยแรงจูงใจในการทำการเกษตรในเมืองของเกษตรกรชาวญี่ปุ่นมีแรงจูงใจมาจากความต้องการสร้างความมั่นคงทางอาหาร และ สร้างพื้นที่สีเขียวในเขตเมือง

ตารางสรุปหลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมของ ประเทศไทย มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น

หลักเกณฑ์ที่ดินเพื่อการเกษตร	ประเทศไทย	มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น
สภาพการทำเกษตร	นियามการทำเกษตร กำหนดว่ากิจกรรมใดบ้างถือว่าเป็นการทำเกษตร	ที่ดินต้องประกอบเกษตรกรรมมาก่อนอย่างน้อย 2 ปี และจะต้องทำเกษตรเต็มปีในปีที่ขอใช้สิทธิ	กำหนด zoning แยกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม (UPA) และเขตควบคุมอุตสาหกรรม (UCA)
	อัตราความหนาแน่นขั้นต่ำต่อพื้นที่เพาะปลูก	ที่ดินที่ต้องมีขนาดอย่างน้อย 5 เอเคอร์ติดต่อกัน และที่ดินดังกล่าวมีสภาพทำเกษตร	การใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสมกับเขตพื้นที่จะเสียภาษีมากกว่าเขตที่สนับสนุน
		กำหนดรายได้ขั้นต่ำจากการประกอบเกษตร 1,000 USD ต่อปี	
	เสียภาษีย้อนหลังเป็นจำนวน 2 ปี เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน		
ตัวบุคคล	ไม่มีกำหนด	เกษตรกรผู้ขอใช้สิทธิต้องยื่นแบบฟอร์ม FA-1 แบบฟอร์ม FA-1 G.S. แบบฟอร์ม WD-1	การประกอบเกษตรกรรมในเขตที่ไม่ได้สนับสนุนจะต้องเป็นเกษตรกรดั้งเดิม และต้องทำเกษตรต่อเนื่อง 30 ปี
		เกษตรกรต้องเป็นเจ้าของที่ดิน	

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกตามประโยชน์การใช้งานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็น 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย เช่น การประกอบพาณิชย์กรรม และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำที่สุด และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงที่สุด ทำให้เจ้าของที่ดินบางส่วนเล็งภาระภาษี โดยการทำการเกษตรเพื่อให้เสียภาษีน้อยลง ประกอบกับเงื่อนไขที่ไม่รัดกุมของการใช้สิทธิที่ดินเพื่อการเกษตร ทำให้ทุกคนสามารถใช้สิทธิที่ดินเพื่อการเกษตรและได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีได้

สำหรับประเทศไทย ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม คือ การกระทำที่เข้านิยามของกิจกรรมทางการเกษตร เช่น การปลูกพืช การเลี้ยงสัตว์ และปริมาณการปลูกพืชหรือการเลี้ยงสัตว์ต่อขนาดที่ดิน ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่สามารถปฏิบัติตามได้ไม่ยาก ทำให้การแปรรูปที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาเป็นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมเป็นเรื่องที่ทำได้ง่าย ดังเห็นได้จาก มีที่ดินที่เคยว่างเปล่าจำนวนมากหันมาปลูกกล้วย ปลูกมะนาว และกรณีที่เป็นที่วิพากษ์วิจารณ์กันเป็นอย่างมาก คือ กรณีสวนมะนาวรัชดา ที่นำที่ดินมูลค่าหลายพันล้านบาท มาปลูกมะนาว และเพิ่งมาปลูกเมื่อพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้ จึงเป็นเจตนาที่พิสูจน์ได้ยากกว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ประกอบการเกษตรจริง หรือ เป็นการเกษตรเทียมที่ทำเพียงเพราะต้องการเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งเป็นอัตราที่สูง

จากการศึกษากฎหมายของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา และ ประเทศญี่ปุ่น พบว่าทั้ง 2 ประเทศ ล้วนให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับที่ดินที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม แต่ทั้ง 2 ประเทศล้วนมีเงื่อนไขในการปฏิบัติตามที่ค่อนข้างเข้มงวด ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ช่วยพิสูจน์ได้ว่าที่ดินที่ขอใช้สิทธิเป็นที่ดินเพื่อการเกษตรจริงๆ ไม่ได้ทำการเกษตรเพียง เพราะ ต้องการเลี่ยงภาษี

สำหรับมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา มีเงื่อนไขของการขอใช้สิทธิประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมที่น่าสนใจและสามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้กับบริบทของประเทศไทย เช่น การกำหนดให้ที่ดิน

ที่จะขอใช้สิทธิลดหย่อนที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมจะต้องเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนยื่นขอใช้สิทธิในการลดหย่อน ซึ่งมาตรการนี้สามารถช่วยป้องกันการทำเกษตรเทียมตบตาเพื่อลดหย่อนภาษีได้ การกำหนดให้ที่ดินที่จะขอใช้สิทธิต้องมีรายได้จากการประกอบเกษตรกรรม และการเก็บภาษีย้อนหลัง หากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินไปจากการเกษตร

สำหรับประเทศญี่ปุ่น การเกษตรในเมืองของประเทศญี่ปุ่นเป็นสิ่งที่มีความสำคัญมาอย่างยาวนานควบคู่กับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการของประเทศในช่วงนั้น เช่น ในช่วงหลังสงครามโลกที่ประเทศประสบภาวะขาดแคลนอาหาร จากประเทศที่สนับสนุนการใช้พื้นที่ทางด้านอุตสาหกรรมก็หันมาให้ความสนใจกับการใช้พื้นที่เพื่อการเกษตรโดยสนับสนุนให้หลายๆพื้นที่ แม้แต่ในโรงเรียนทำการเพาะปลูกเพื่อเป็นอาหาร ต่อมาในช่วงคริสต์ทศวรรษ 1950 ประเทศมีการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมอย่างมาก และความต้องการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานก็เพิ่มสูง ทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาที่ที่ดินเพื่อการเกษตร รัฐจึงได้บังคับใช้กฎหมายผังเมืองควบคู่กับมาตรการทางภาษี โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรม (UPA) และเขตควบคุมอุตสาหกรรม (UCA) ซึ่งผู้เป็นเจ้าของที่ดินจะต้องใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมือง หากทำการเกษตรในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม (UPA) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่จะต้องพัฒนาเป็นเขตอุตสาหกรรม จะต้องเสียภาษีเทียบเท่าที่ดินปกติ ซึ่งเป็นอัตราที่สูง แต่หากทำการเกษตรในเขตควบคุมอุตสาหกรรม (UCA) จะเสียภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรซึ่งเป็นอัตราที่ไม่สูง แต่หากเจ้าของที่ดินในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม (UPA) ต้องการที่จะทำการเกษตรต่อไป สามารถขอสิทธิประโยชน์ทางภาษีได้แต่มีเงื่อนไขว่าจะต้องทำการเกษตรในพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลาต่อเนื่อง 30 ปี การใช้มาตรการผังเมืองควบคู่กับมาตรการทางภาษีเพื่อสนับสนุนให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาประเทศ ถือเป็นมาตรการที่ประสบความสำเร็จ ไม่ใช่แค่เพียงญี่ปุ่นแต่ยังในอีกหลายประเทศทั่วโลก

5.2 ข้อเสนอแนะ

สำหรับประเทศไทย การใช้ที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมและสิทธิประโยชน์ที่ได้รับ ยังคงมีช่องโหว่ที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้กับเจ้าของที่ดินที่ต้องการเลี่ยงภาษีที่ดินร้างโดยการทำการเกษตรเทียม (Fake Farm) ได้เนื่องจากเงื่อนไขการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรของประเทศไทย เป็นเงื่อนไขที่ไม่ซับซ้อน สามารถปฏิบัติได้ง่าย มีเพียงการกำหนดลักษณะของกิจกรรมที่จะถือว่าเป็นกิจกรรมทางการเกษตร เช่น การปลูกพืช การเลี้ยงสัตว์ และปริมาณการปลูกพืชหรือการเลี้ยงสัตว์ต่อขนาดที่ดิน ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ไม่เพียงพอที่จะพิสูจน์ได้ว่าการทำเกษตรดังกล่าวเป็นการทำเกษตรจริงๆหรือไม่ ควรมีเงื่อนไขอื่นๆเพิ่มเติมเพื่อยืนยันว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมจริง เช่น

1. การพิสูจน์ว่าที่ดินที่จะขอใช้สิทธิเป็นที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมมาก่อนที่จะขอใช้สิทธิแล้ว เช่น กฎหมายของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกาที่กำหนดให้ที่ดินที่จะขอใช้สิทธิต้องทำการเกษตรอย่างน้อย 2 ปีก่อนหน้า หรือ การเกษตรในเขตเมืองของประเทศญี่ปุ่น ที่ให้สิทธิการทำเกษตรกับเกษตรกรดั้งเดิม

2. การพิสูจน์ว่าที่ดินที่จะขอใช้สิทธิที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรม จะยังคงทำการเกษตรต่อไป เช่น กฎหมายของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกาคำหนดให้ที่ดินที่จะขอใช้สิทธิต้องมีหลักฐานยืนยันว่าการเกษตรดังกล่าวมีรายได้จากการทำเกษตร หรือ อย่างประเทศญี่ปุ่นก็กำหนดให้ต้องใช้ที่ดินที่ขอใช้สิทธิทำการเกษตรต่อเนื่อง 30 ปี หรือ ในปี 1974 กำหนดให้การขอคืนภาษีที่ดินจะขอคืนได้ทุก 5 ปี สำหรับที่ดินที่ขึ้นทะเบียนว่าจะทำการเกษตรเป็นเวลา 10 ปี

เงื่อนไขด้านระยะเวลา เป็นเงื่อนไขที่ควรนำมาพิจารณาเนื่องจากการเพาะปลูกเป็นกิจกรรมที่ต้องใช้เวลาเริ่มต้นนาน ไม่สามารถทำให้สำเร็จได้ในระยะเวลาอันสั้น และเมื่อต้องใช้เวลาเริ่มต้นนาน ปกติผู้ลงทุนก็หวังจะเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ในระยะยาว ดังนั้นเงื่อนไขที่พิสูจน์ระยะเวลาการทำการเกษตรจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญ และสามารถทำได้ง่าย สำหรับกฎหมายผังเมือง โดยการกำหนดให้ใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ก็เป็นอีกมาตรการที่สามารถบังคับได้ แต่อาจมีต้นทุนสูง เพราะ ต้องทำการสำรวจพื้นที่ กำหนดเขตพื้นที่ และจะส่งผลกระทบต่อกับเจ้าของที่ดินเดิม และกระบวนการในการศึกษาและออกกฎหมายจะใช้เวลาานาน ดังนั้นการกำหนดเงื่อนไขด้านระยะเวลาจะเป็นสิ่งที่ทำได้ง่ายกว่า

อีกมาตรการหนึ่งที่น่าสนใจและทำได้ง่าย ก็คือ การกำหนดบทลงโทษสำหรับที่ดินที่เปลี่ยนวัตถุประสงค์ไปจากการประกอบเกษตรกรรม เช่น กฎหมายของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา จะมีการเรียกเก็บภาษีย้อนหลัง 2 ปี ซึ่งการเก็บภาษีย้อนหลังนี้เปรียบเสมือนมาตรการที่จะช่วยป้องกันผู้ที่ทำการเกษตรเพียงเพื่อต้องการสิทธิลดหย่อนภาษี และยังช่วยรักษาที่ดินสีเขียวไม่ให้ถูกพัฒนาไปเป็นเมืองจนหมด

ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่จะใช้ในการพิจารณาที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เป็นสิ่งที่จำเป็นต้องทำ เพราะ ในปัจจุบันมีเจ้าของที่ดินบางกลุ่มใช้ประโยชน์จากมาตรการที่ไม่รัดกุมนี้ หาประโยชน์ให้กับตนเอง นอกจากจะทำให้รัฐสูญเสียรายได้แล้ว ยังเป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมในสังคม เพราะ ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีที่จัดเก็บจากส่วนเกินของรายได้ ดังนั้นผู้ที่มีส่วนเกินของรายได้เหลือเยอะก็ควรมีภาระภาษีเยอะ และเป็นเครื่องมือหนึ่งที่ช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม ดังนั้นกฎหมายภาษีที่ยังมีช่องโหว่ ช่วยให้ผู้มีทรัพย์สินเยอะได้ประโยชน์ ควรมีมาตรการเพิ่มเติมเพื่อแก้ไขช่องโหว่นั้นและสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นในสังคม

บรรณานุกรม

หนังสือ

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 13 (กรุงเทพฯ:บริษัท ธนอรุณการพิมพ์ จำกัด, 2563)

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพฯ:บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563)

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีรับรดก, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ:บริษัท รุ่งเรืองรัตน์พรินติ้ง จำกัด, 2560)

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ:บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563)

อธิภัทร มุกิตาเจริญ, เศรษฐศาสตร์ภาษี, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2564)

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 ตอนพิเศษ 126ง (ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563)

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 ตอนพิเศษ 8ง (ลงวันที่ 10 มกราคม 2563)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 136 ตอนที่ 30ก (ลงวันที่ 12 มีนาคม 2562)

วารสาร

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 8) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตร”, วารสารเอกสารภาษีอากร, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ พฤษภาคม 2563 ฉบับที่ 464

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 9) Hobby Farm และ Fake Farm”, วารสารเอกสารภาษีอากร, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ มิถุนายน 2563 ฉบับที่ 465

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 25) ภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา”, วารสารเอกสารภาษีอากร, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ ตุลาคม 2564 ฉบับที่ 481

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 26) ประเภททรัพย์สินและการยกเว้นภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา”, วารสารเอกสารภาษีอากร, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ พฤศจิกายน 2564 ฉบับที่ 482

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, “ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 27) แนวทางการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา”, วารสารเอกสารภาษีอากร, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ ธันวาคม 2564 ฉบับที่ 483

วิทยานิพนธ์

กรรณิการ์ โสวรรณ, “ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่เป็นธรรม : ศึกษากรณีใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน”, (เอกัตศึกษาปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2563)

ภารวี เกียรติเสรีธรรม, “ปัญหาการประเมินเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562”, (เอกัตศึกษาปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2563)

ปกิต แพร่ชินวงศ์, “ปัญหาบางประการในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาแทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่”, (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2552)

สุนีย์ อาคเนย์เดโซ, “กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”, (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2545)

เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, คู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกร ปี 2561, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <http://farmer.doae.go.th/farmer61s.pdf>

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <http://www.dla.go.th/work/manual1.pdf>

ฟู้ด โฟกัส ไทยแลนด์, Sustainable Agriculture: The Best Practices in Japan บทพิสูจน์เกษตรยั่งยืนจากแดนปลาดิบ, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : https://www.apo-tokyo.org/news/wp-content/uploads/sites/4/2015/05/Thailand_FoodFocusThailand_p18-28.Nov2013.pdf

บุญธรรม ราชรักษ์, เศรษฐศาสตร์ภาษีอากรไทย, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: [http://old-book.ru.ac.th/e-book/inside/html/dlbook.asp? code=EC343\(H\)](http://old-book.ru.ac.th/e-book/inside/html/dlbook.asp? code=EC343(H))

OECD, Evaluation of Agricultural Policy Reforms in Japan, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.oecd.org/publications/evaluation-of-agricultural-policy-reforms-in-japan-9789264061545-en.htm>

OECD, Taxation in Agriculture, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.oecd.org/publications/taxation-in-agriculture-073bdf99-en.htm>

Akihiro Kamoshita, Historical Changes in Urban Rice Production Systems in Tokyo Japan, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1626/pps.10.245>

Kunio Tsubota, Urban Agriculture in Asia : Lessons from Japanese Experience, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: https://www.ffc.org.tw/htmlarea_file/activities/20110719103448/paper-997674935.pdf

New Jersey Department of Agriculture, Farmland Assessment Overview, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.state.nj.us/agriculture/divisions/anr/pdf/farmlandassessmentoverview.pdf>

Colleen O’Dea, NJ Spotlight News, Lawmakers Look to Restrict Farmland Tax Break to Working Farmers, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <https://www.njspotlightnews.org/2013/03/13-03-01-farmland-assessment/>

Colleen O’Dea, NJ Spotlight News, New Farmland Assessment Reveals ‘Fake Farmers’ Still Getting Tax Breaks, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <https://www.njspotlightnews.org/2017/02/17-02-23-new-farmland-assessment-reveals-fake-farmers-still-getting-tax-breaks/>

Amanda Farrell, The History of Property Taxes, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.proplogix.com/blog/the-history-of-property-taxes/>

Richard Henry Carlson, A Brief History of Property Tax, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: https://www.iaao.org/uploads/a_brief_history_of_property_tax.pdf

ภาคผนวก ก

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร
ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒
เป็นปีที่ ๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการ
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมาย
ว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของ
บุคคลซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและมี
ประสิทธิภาพอันจะเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้
สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอม
ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุ
เบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้
บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

- (๒) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช ๒๔๗๕
- (๓) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๔๘๕
- (๔) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔
- (๕) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓
- (๖) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘
- (๗) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๕๖ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๑๕
- (๘) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๖
- (๙) พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ พ.ศ. ๒๕๒๔

๒๕๒๔

(๑๐) พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๔

(๑๑) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๑๒) พระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๒๙

มาตรา ๔ กฎหมาย กฎ ระเบียบและข้อบังคับใดที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับที่กล่าวถึงหรืออ้างถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้มีความหมายเป็นการกล่าวถึงหรืออ้างถึงภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

กฎหมายใดที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ซึ่งได้บัญญัติให้ทรัพย์สินของบุคคลใดได้รับยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายโดยมิได้ระบุถึงภาษีอากรประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะหรือได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้มีความหมายเป็นการยกเว้นภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายที่ตราขึ้นตามข้อผูกพันที่ประเทศไทยมีอยู่ต่อองค์การสหประชาชาติ หรือตามกฎหมายระหว่างประเทศ หรือตามความตกลงระหว่างประเทศ หรือตามหลักกติกายกเว้นปฏิบัติต่อกันกับนานาประเทศ

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“ภาษี” หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์

ยกรรมและให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายจัดตั้ง แต่ไม่หมายความรวมถึงองค์การบริหารส่วนจังหวัด

“เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) เขตเทศบาล
- (๒) เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) เขตกรุงเทพมหานคร
- (๔) เขตเมืองพัทยา
- (๕) เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด แต่ไม่หมายความรวมถึงเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

“ผู้บริหารท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกเทศมนตรี
- (๒) นายกององค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (๔) นายกเมืองพัทยา
- (๕) ผู้บริหารท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด แต่ไม่หมายความรวมถึงนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด

“ข้อบัญญัติท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) เทศบัญญัติ
- (๒) ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
- (๔) ข้อบัญญัติเมืองพัทยา
- (๕) ข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด แต่ไม่หมายความรวมถึงข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด

“คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” หมายความว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด” หมายความว่า คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี” หมายความว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี

“พนักงานสำรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของหรือครอบครองอยู่

“พนักงานประเมิน” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่ประเมินภาษี

“พนักงานเก็บภาษี” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับชำระภาษี และเร่งรัดการชำระภาษี

“ปี” หมายความว่า ปีปฏิทิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศเพื่อ ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจของตน

กฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๗ ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

ภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้เป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา ๘ ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

(๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

(๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

(๔) ทรัพย์สินของสภาภษาชาติไทย

(๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวงไม่ว่าในศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

(๙) ทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๑๐) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(๑๑) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ การเสียภาษีของผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใด ให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ตามรายการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นรายเดือนภายในวันที่สิบห้าของเดือนถัดไป

การแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๑ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานตามวรรคหนึ่ง เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๑๒ ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมายให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษีแทนตามมาตรา ๕๐ ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐนั้นอาจได้รับส่วนลดหรือค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสามของภาษีที่รับชำระ

มาตรา ๑๓ การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่น ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการ

ของผู้เสียหายจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียหายนั้นก็ได้

ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือตามวิธีการที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ จะกระทำโดยวิธีปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียหายนั้นหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้

เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคสองและเวลาได้ล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียหายได้รับหนังสือนั้นแล้ว

มาตรา ๑๔ กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่าง ๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าวมีเหตุจำเป็นจนไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ ให้ยื่นคำร้องขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาก่อนกำหนดเวลาสิ้นสุดลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควร จะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้

กำหนดเวลาต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นเป็นการสมควร จะขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลานั้นออกไปเป็นการทั่วไปตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้

หมวด ๒

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๑๕ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทย อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร และผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังแต่งตั้งข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นเลขานุการ และอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแต่งตั้งข้าราชการของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๑๖ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่และอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๒๓ วรรคสาม และตามที่กระทรวงการคลังหรือกรุงเทพมหานครร้องขอ

(๒) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร

(๓) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๑๗ การประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๘ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นที่สุด และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงคำวินิจฉัยในภายหลัง คำวินิจฉัยที่เปลี่ยนแปลงนั้น ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่มีคำวินิจฉัยเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มีคำวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังผู้ที่ยื่นขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำนั้น และให้ส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

มาตรา ๒๐ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อปฏิบัติงานตามที่คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมอบหมายก็ได้ ในการประชุมคณะอนุกรรมการ ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๓

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

มาตรา ๒๑ ในแต่ละจังหวัดยกเว้นกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด” ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด อนุรักษพื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรีจำนวนห้าคน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลจำนวนห้าคน เป็นกรรมการ และให้ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่จังหวัดใดมีผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนั้น เป็นกรรมการร่วมด้วยจำนวนหนึ่งคน

ให้นายกเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล และผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัด เป็นผู้พิจารณาเลือกนายกเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วน

ตำบล หรือผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มีหน้าที่และอำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๓๗ วรรคเจ็ด ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๕๖ หรือมาตรา ๕๗ และให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด รวมทั้งปฏิบัติการอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ คำว่า “ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัด” ให้หมายความรวมถึงนายกเมืองพัทยาด้วย

มาตรา ๒๒ การประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๓ เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดแล้ว ให้ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาต่อไป

ในกรณีที่กระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดตามวรรคหนึ่ง ให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำ พร้อมทั้งส่งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดอื่น และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ในกรณีที่กระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดตามวรรคหนึ่ง ให้กระทรวงมหาดไทยส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าว

การแจ้งและการส่งเรื่องตามมาตรานี้ ให้เป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๒๔ ในแต่ละปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยกเว้นกรุงเทพมหานครจัดส่งข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีให้แก่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

ให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดรวบรวมข้อมูลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง และจัดส่งให้แก่กระทรวงมหาดไทย

ให้กรุงเทพมหานครจัดส่งข้อมูลตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งให้แก่กระทรวงมหาดไทยโดยตรง

ให้กระทรวงมหาดไทยประมวลผลข้อมูลที่ได้รับตามวรรคสองและวรรคสาม และให้จัดส่งข้อมูลที่มีการประมวลผลแล้วให้แก่กระทรวงการคลังและคณะกรรมการการกระจายอำนาจ

ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การรวบรวมและการจัดส่งข้อมูลตามมาตรา นี้ ให้เป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๒๕ ในการจัดส่งข้อมูลให้แก่กระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดและกรุงเทพมหานคร รายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี พร้อมกับเสนอแนวทางการแก้ไขด้วย

หมวด ๔

การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๒๖ เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจัดให้มีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในหมวดนี้

มาตรา ๒๗ ก่อนที่จะดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแต่งตั้งพนักงานสำรวจเพื่อปฏิบัติการดังกล่าว โดยปิดประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี

ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานสำรวจต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง บัตรประจำตัวตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๒๙ ในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการได้ และมีอำนาจเรียกเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี ทั้งนี้ ให้ผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง พนักงานสำรวจอาจขอให้ผู้เสียภาษีชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้

ในกรณี que ผู้เสียภาษีไม่ส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่งให้แก่พนักงานสำรวจ ให้พนักงานสำรวจรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบเพื่อมีหนังสือเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๓๐ เมื่อพนักงานสำรวจได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยต้องแสดงประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นด้วยตามที่เห็นสมควร ภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน พร้อมทั้งให้จัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศบัญชีดังกล่าวให้ผู้เสียภาษียารายนั้นทราบด้วย

มาตรา ๓๑ ในกรณีที่ปรากฏว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้

มาตรา ๓๒ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้

เมื่อได้รับคำร้องตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้พนักงานสำรวจดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอีกครั้งหนึ่งโดยเร็ว ในกรณีต้องแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง

ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งผลการดำเนินการตามวรรคสอง ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องจากผู้เสียภาษี

มาตรา ๓๓ ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๓๔ การแจ้งประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจตามมาตรา ๒๗ การจัดส่งข้อมูลของผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศบัญชีตามมาตรา ๓๐ การแจ้งผลการดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามมาตรา ๓๒ และการแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๓ อาจดำเนินการโดยผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือด้วยวิธีการอื่นใดได้ ทั้งนี้ ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

หมวด ๕

ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

มาตรา ๓๕ ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการ

คำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๓๖ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๓๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี
- (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี
- (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี
- (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตาม (๑) ต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในการจัดทำประกาศดังกล่าวให้หน้าความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มาประกอบการพิจารณาด้วย

การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (๒) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพตาม (๔) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บตามวรรคหนึ่ง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยจะกำหนดเป็นอัตราเดียวหรือหลายอัตราแยกตามมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง และจะกำหนดแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์หรือตามเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ก็ได้

ในกรณีที่ต้องครุปกครองส่วนท้องถิ่นใดมีความประสงค์ที่จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าอัตราภาษีที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาตามวรรคห้า ให้มีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง

ในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามวรรคหก ยกเว้นกรุงเทพมหานครก่อนการลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนออัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้ความเห็นชอบก่อน เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เห็นชอบกับอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้

ในกรณีที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดไม่เห็นชอบกับอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าว ให้ส่งความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อเสนอสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขอัตราภาษีตามความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หากสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขไม่แล้วเสร็จหรือสภาท้องถิ่นพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกสภาท้องถิ่นทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ ให้ร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นตกไป

มาตรา ๓๘ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

มาตรา ๓๙ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีนั้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท

การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

มาตรา ๔๑ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาคนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาคนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสิบล้านบาท

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง

มิให้นำความในวรรคหนึ่งหรือวรรคสองมาใช้บังคับกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาคนั้น ซึ่งต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านดังกล่าวเพราะเหตุจำเป็นทางราชการตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด โดยให้ถือเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนการย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง

มาตรา ๔๒ การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๓๗ ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนภาษีตามวรรคหนึ่ง กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

มาตรา ๔๓ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามและหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม

หมวด ๖

การประเมินภาษี การชำระภาษี และการคืนภาษี

มาตรา ๔๔ ในแต่ละปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๘ ภายในเดือนกุมภาพันธ์

การแจ้งการประเมินภาษี และแบบประเมินภาษี ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

มาตรา ๔๕ ในการประเมินภาษี ให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาเพื่อตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยจะต้องมีหนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๔๖ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี

มาตรา ๔๗ ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี

- (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยسابสูญ
- (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
- (๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
- (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

มาตรา ๔๘ ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

มาตรา ๔๙ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามจำนวนภาษีที่ได้มีการแจ้งประเมิน ณ สถานที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) สำนักงานเทศบาล สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตเทศบาล
- (๒) ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) สำนักงานเขตที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๔) ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตเมืองพัทยา
- (๕) ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ในกรณีที่มีความจำเป็น ผู้บริหารท้องถิ่นอาจกำหนดให้ใช้สถานที่อื่นภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เป็นสถานที่สำหรับชำระภาษีตามวรรคหนึ่งได้ตามที่เห็นสมควร

การชำระภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

มาตรา ๕๐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจมอบหมายให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้

การชำระภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

มาตรา ๕๑ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกสำหรับการชำระภาษี ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีการอื่นใด ทั้งนี้ การชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีการอื่นใดนั้น ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามที่ได้รับแจ้งการประเมิน โดยส่งธนาคณัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง ส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ และให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี

กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามที่ได้รับแจ้งการประเมินต่อธนาคารหรือโดยวิธีการตามที่กำหนด และให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีโดยวิธีการที่กำหนดเป็นวันที่ชำระภาษี

มาตรา ๕๒ ในการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้เสียภาษีอาจผ่อนชำระเป็นงวดงวดละเท่า ๆ กันก็ได้

จำนวนงวดและจำนวนเงินภาษีขั้นต่ำที่จะมีสิทธิผ่อนชำระ รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่ผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่งไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระ ให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมินหน้าที่จะต้องเสียได้ ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๔๔ วรรคสอง และมาตรา ๔๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การทบทวนการประเมินภาษีตามวรรคหนึ่ง จะกระทำมิได้ เมื่อพ้นสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ในกรณีที่ต้องมีการชำระภาษีเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีตามวรรคหนึ่ง และส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งการประเมิน

ในกรณีที่มีการชำระภาษีไว้เกินจำนวนที่จะต้องเสีย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ตรวจสอบพบว่าการประเมินภาษีผิดพลาด เพื่อให้มารับเงินที่ชำระเกินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง

มาตรา ๕๔ ผู้ใดเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสียไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน

การขอรับเงินคืนตามวรรคหนึ่ง ให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ภายในสามปีนับแต่วันที่ชำระภาษี ในการนี้ ให้ผู้ยื่นคำร้องส่งเอกสารหลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วย

ให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องให้เสร็จสิ้นและแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้อง โดยต้องแจ้งคำสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบียแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

หมวด ๗

การลดและการยกเว้นภาษี

มาตรา ๕๕ การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ ให้กระทำได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เกินร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุขึ้นในช่วงระยะเวลาใดช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๕๗ ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้าง ถูกหรือถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ ให้ผู้เสีย ภาษีมีสิทธิยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีที่จะต้องเสียต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ตามระเบียบที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

เมื่อมีการยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่เชื่อได้ว่ามีเหตุอันสมควรลดหรือยกเว้นภาษี ให้แก่ผู้ยื่นคำขอ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้นและ ระยะเวลาที่ไม่ได้รับประโยชน์จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

หมวด ๘
ภาษีค้ำชำระ

มาตรา ๕๘ ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีค้ำชำระ

มาตรา ๕๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ จะกระทำมิได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๖๐ ว่ามีภาษีค้ำชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตาม มาตรา ๖๗

มาตรา ๖๐ ภายในเดือนมิถุนายนของปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการ ภาษีค้ำชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป เว้นแต่องค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นและสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาจะตกลงกำหนดเวลาเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๖๑ เพื่อประโยชน์ในการเร่งรัดภาษีค้ำชำระ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้ำชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้ำชำระ พร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามที่กำหนดในหมวด ๙

มาตรา ๖๒ ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีค้ำชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายในเวลาที่ กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา ๖๑ เมื่อพ้นเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้ำชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึด

อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้ แต่ห้ามมิให้ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายดังกล่าว

การออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้บริหารท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง ในกรณีที่เป็นนายกเทศมนตรี นายองค์การบริหารส่วนตำบล และนายกเมืองพัทยา ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัด

วิธีการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี ไม่ให้หมายรวมถึงการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนตามมาตรา ๔๗

มาตรา ๖๓ เพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามมาตรา ๖๒ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจ

(๑) เรียกผู้เสียภาษีมาให้ถ้อยคำ

(๒) สั่งให้ผู้เสียภาษีนำบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นอันจำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระมาตรวจสอบ

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นของผู้เสียภาษี

(๔) เข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น ในการนี้ ให้มีอำนาจสอบถามบุคคลที่อยู่ในสถานที่นั้นเท่าที่จำเป็นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี

การดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) ต้องให้เวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียกหรือคำสั่ง และการออกคำสั่งและทำการตาม (๓) หรือ (๔) ต้องเป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๖๔ ในกรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีไว้แล้ว ถ้าผู้เสียภาษีได้นำเงินมาชำระค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินโดยครบถ้วนก่อนการขายทอดตลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นและดำเนินการแจ้งการถอนการยึดหรืออายัดไปยังเจ้าพนักงานผู้ยึดหรืออายัดให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ชำระค่าภาษีที่ค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว

มาตรา ๖๕ การขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีตามมาตรา ๖๒ จะกระทำมิได้ในระหว่างระยะเวลาที่ให้คัดค้านหรืออุทธรณ์ตามมาตรา ๗๓ หรือให้ฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา ๘๒ และตลอดเวลาที่มีการพิจารณาและวินิจฉัยคำคัดค้านหรืออุทธรณ์ดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

มาตรา ๖๖ เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรา ๖๒ ให้หักไว้เป็นค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น เหลือเท่าใดให้คืนแก่ผู้เสียภาษี

มาตรา ๖๗ ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดตามคำพิพากษา ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ให้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดี และเมื่อทำการขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไว้เท่ากับจำนวนค่าภาษีค้างชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระดังกล่าว

หมวด ๙
เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

มาตรา ๖๘ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสี่สิบของจำนวนภาษีค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา ๖๑ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบของจำนวนภาษีค้างชำระ

มาตรา ๖๙ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา ๖๑ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบของจำนวนภาษีค้างชำระ

มาตรา ๗๐ ผู้เสียภาษีผู้ใดมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ มิให้นำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มด้วย

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นอนุมัติให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ลดลงเหลือร้อยละศูนย์จุดห้าต่อเดือนหรือเศษของเดือน

เงินเพิ่มตามมาตรา นี้ ให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่มิให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระโดยไม่รวมเบี้ยปรับ และมีให้คิดทบต้น

มาตรา ๗๑ เบี้ยปรับอาจงดหรือลดลงได้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗๒ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามหมวดนี้ให้ถือเป็นภาษี

หมวด ๑๐
การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี

มาตรา ๗๓ ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๕๓ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๖๑ แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี

ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีมารับชำระภาษีคืนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

การคัดค้านและการอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะได้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน และผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีแล้ว ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีก่อนและจะสั่งให้วางประกันตามที่เห็นสมควรก็ได้

ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นได้สั่งให้ทุเลาการชำระภาษีตามวรรคห้าไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าผู้เสียภาษีได้กระทำการใด ๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี หรือจะกระทำการโอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั้นได้

มาตรา ๗๔ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด” ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน ผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งอีกจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการ

ให้ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด เป็นผู้พิจารณาร่วมกันเลือกผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งข้าราชการสังกัดสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด เป็นเลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๗๕ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครอง ท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้ง อีกจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการ

ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งข้าราชการสังกัดกรุงเทพมหานคร เป็น เลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ

เบี้ยประชุมของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ให้เบิกจ่ายจากงบประมาณของกรุงเทพมหานคร

มาตรา ๗๖ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๗๔ และมาตรา ๗๕ มีวาระการ ดำรงตำแหน่งคราวละสามปี

เมื่อครบกำหนดตามวาระในวาระหนึ่ง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ขึ้นใหม่ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น อยู่ในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไป จนกว่ากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะ ดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

มาตรา ๗๗ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม มาตรา ๗๔ และมาตรา ๗๕ พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๕) ถูกจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก

(๖) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีคำสั่งให้ออกเนื่องจากมีเหตุ บกพร่องอย่างยิ่งต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียอย่างร้ายแรง

ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิแทน และให้ผู้ได้รับแต่งตั้ง แทนตำแหน่งที่ว่างนั้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้ว

มาตรา ๗๘ การประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ให้นำ ความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗๙ ในการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีผู้ใด มีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะเข้าร่วมพิจารณาหรือร่วมวินิจฉัยลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้

มาตรา ๘๐ เพื่อประโยชน์ในการวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่ง เอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาแสดงได้ โดยให้เวลาแก่บุคคลดังกล่าวไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือเรียก

ผู้อุทธรณ์ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกตามวรรคหนึ่ง โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นเสียก็ได้

มาตรา ๘๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการ ลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๗๓ วรรคสี่ และต้อง แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ พิจารณาเสร็จ ทั้งนี้ จะวินิจฉัยให้เรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำการประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะ ได้มีการประเมินภาษีใหม่

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี อาจขยาย ระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ตามวรรคสอง และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมทั้งวันครบกำหนดระยะเวลา ให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้ว เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคสองหรือวรรคสาม ให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้ โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้อง ต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีคำวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ ผู้อุทธรณ์ ให้แจ้งคำวินิจฉัยไปยังผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงินและแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งคืนเงิน

ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี สั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยย แก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

มาตรา ๘๒ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

หมวด ๑๑

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๘๓ ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือ
มาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓)
หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๘๔ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙
หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือ
เจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสอง
พันบาท

มาตรา ๘๕ ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๘๖ ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒
หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด
หรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๘๗ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับผู้อุทธรณ์

มาตรา ๘๘ ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง
เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๘๙ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติ
บุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบใน
การดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและ
ละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่
บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

มาตรา ๙๐ ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗
ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้

เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่า
คดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับ
ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๙๑ บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไป ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่ต้องเสียหรือที่พึงชำระหรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

มาตรา ๙๒ ให้กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เพื่อใช้ในการเตรียมการจัดเก็บภาษีภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การจัดส่งข้อมูลให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๙๓ มิให้นำความในมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับแก่การขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งได้มีการประกาศขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๙๔ ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินเจ็ดสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินเจ็ดสิบล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินห้าร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์เจ็ด

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินสี่ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินสี่ล้านบาท แต่ไม่เกินห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินสี่ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินสี่ล้านบาท แต่ไม่เกินหกสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินหกสิบล้านบาท แต่ไม่เกินเก้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินเก้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (๒) และ (๓)

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าล้านบาท แต่ไม่เกินเจ็ดสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินเจ็ดสิบล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งพันล้านบาท แต่ไม่เกินห้าพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหก

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดเจ็ด

(๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งพันล้านบาท แต่ไม่เกินห้าพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหก

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดเจ็ด

มาตรา ๙๕ ในสองปีแรกของการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๙๔ ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนภาษีตามวรรคหนึ่ง กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มาตรา ๙๗ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีดังนี้

- (๑) ปีที่หนึ่ง ร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ
- (๒) ปีที่สอง ร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่เหลือ
- (๓) ปีที่สาม ร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ

มาตรา ๙๘ การดำเนินการออกกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถดำเนินการได้ ให้รัฐมนตรีรายงานเหตุผลที่ไม่อาจดำเนินการได้ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือน และที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวและให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยมีองค์ประกอบรองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พิธีกรรม/ธนบัตร/จัดทำ

๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒

นุสรุา/ตรวจ

๑๘ มีนาคม ๒๕๖๒

ภาคผนวก ข

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ตามความหมายของคำว่า “ประกอบเกษตรกรรม” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนา
การเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำกรประมงและการทอดผ้า

การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือ
สิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย

ทั้งนี้ พื้นที่ต่อเนื่องตามวรรคสอง ต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ
เกษตรกรรม แต่ไม่รวมถึงกรณีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

ข้อ ๓ กรณีที่พื้นที่ต่อเนื่องตามประกาศนี้ ทับซ้อนกับพื้นที่ต่อเนื่องตามประกาศกระทรวงการคลัง
และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่ยอยู่อาศัย ให้พื้นที่ทับซ้อนดังกล่าว
เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามข้อ ๒ ของประกาศฉบับนี้
ให้หมายความรวมถึงช่วงเวลาพักการเกษตรเพื่อประโยชน์ในการฟื้นฟูสภาพที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
การพักที่ดินระหว่างฤดูกาลการผลิต และการตัดวงจรโรค

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามข้อ ๒ ที่มีชนิดพืช ชนิดสัตว์ หรือ
ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในบัญชีแนบท้ายประกาศฉบับนี้
ให้มีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือโรงเรือน อัตราการใช้ที่ดิน
หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้ายด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

อุตตม สาวนายน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บัญชีแนบท้าย ก

การประกอบการเกษตรที่เป็นการทำไร่ การปลูกผัก การปลูกไม้ผลยืนต้น การปลูกสวนป่า การปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะ หรือการปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นแบบสวนผสมที่มีชนิดพืชดังต่อไปนี้ จะต้องประกอบการเกษตรให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตาราง จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

ชนิดพืช	อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่
๑. กล้ายหอม	๒๐๐ ต้น/ไร่
๒. กล้ายไข่	๒๐๐ ต้น/ไร่
๓. กล्यान้าว่า	๒๐๐ ต้น/ไร่
๔. กระถ่อนเปรี้ยว	๒๕ ต้น/ไร่
พันธุ์ทับทิม	๒๕ ต้น/ไร่
พันธุ์ปุยฝ้าย	๒๕ ต้น/ไร่
๕. กาแฟ	๑๗๐ ต้น/ไร่
พันธุ์โรบัสต้า	๑๗๐ ต้น/ไร่
พันธุ์ราบิก้า	๕๓๓ ต้น/ไร่
๖. กานพลู	๒๐ ต้น/ไร่
๗. กระวาน	๑๐๐ ต้น/ไร่
๘. โกโก้	๑๕๐-๑๗๐ ต้น/ไร่
๙. ขนุน	๒๕ ต้น/ไร่
๑๐. เงาะ	๒๐ ต้น/ไร่
๑๑. จำปาตะ	๒๕ ต้น/ไร่
๑๒. จันทน์เทศ	๒๕ ต้น/ไร่
๑๓. ชมพู่	๔๕ ต้น/ไร่
๑๔. ทูเรี่ยน	๒๐ ต้น/ไร่
๑๕. ท้อ	๔๕ ต้น/ไร่
๑๖. น้อยหน่า	๑๗๐ ต้น/ไร่
๑๗. ทุ่น	๒๕ ต้น/ไร่
๑๘. บัวย	๔๕ ต้น/ไร่
๑๙. ปาล์มน้ำมัน	๒๒ ต้น/ไร่
๒๐. ฝรั่ง	๔๕ ต้น/ไร่
๒๑. พุทรา	๘๐ ต้น/ไร่
๒๒. แอปสชันฟรุ้ต	๔๐๐ ต้น/ไร่
๒๓. พริกไทย	๔๐๐ ต้น/ไร่
๒๔. พลู	๑๐๐ ต้น/ไร่
๒๕. มะม่วง	๒๐ ต้น/ไร่
๒๖. มะพร้าวแก่	๒๐ ต้น/ไร่
๒๗. มะพร้าวอ่อน	๒๐ ต้น/ไร่

ชนิดพืช	อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่
๒๘. มะม่วงหิมพานต์	๔๕ ต้น/ไร่
๒๙. มะละกอ	
(ยกร่อง)	๑๐๐ ต้น/ไร่
(ไม่ยกร่อง)	๑๗๕ ต้น/ไร่
๓๐. มะนาว	๕๐ ต้น/ไร่
๓๑. มะปราง	๒๕ ต้น/ไร่
๓๒. มะขามเปรี้ยว	๒๕ ต้น/ไร่
๓๓. มะขามหวาน	๒๕ ต้น/ไร่
๓๔. มังคุด	๑๖ ต้น/ไร่
๓๕. ยางพารา	๘๐ ต้น/ไร่
๓๖. ถั่วลิสง	๒๐ ต้น/ไร่
๓๗. ลำไย	๒๐ ต้น/ไร่
๓๘. ละมุด	๔๕ ต้น/ไร่
๓๙. ลางสาด	๔๕ ต้น/ไร่
๔๐. ลองกอง	๔๕ ต้น/ไร่
๔๑. ส้มโอ	๔๕ ต้น/ไร่
๔๒. ส้มโอเกลี้ยง	๔๕ ต้น/ไร่
๔๓. ส้มตรา	๔๕ ต้น/ไร่
๔๔. ส้มเขียวหวาน	๔๕ ต้น/ไร่
๔๕. ส้มจุก	๔๕ ต้น/ไร่
๔๖. สตอเบอร์รี่	๑๐,๐๐๐ ต้น/ไร่
๔๗. สาลี่	๔๕ ต้น/ไร่
๔๘. สะตอ	๒๕ ต้น/ไร่
๔๙. หน่อไม้ไผ่ตง	๒๕ ต้น/ไร่
๕๐. หนาก (ยกร่อง)	๑๐๐-๑๗๐ ต้น/ไร่
๕๑. พืชกลุ่มให้เนื้อไม้	๑๐๐ ต้น/ไร่

หมายเหตุ : (๑) กรณีที่ไม่ปรากฏชนิดพืชตามบัญชีแนบท้ายนี้ ให้ใช้อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ โดยเทียบเคียงจากชนิดพืชที่มีลักษณะใกล้เคียงที่สุด

(๒) กรณีที่ไม่สามารถเทียบเคียงจากชนิดพืชที่มีลักษณะใกล้เคียงตาม (๑) ได้ ให้พิจารณาตาม ลักษณะการประกอบการเกษตรในแต่ละท้องถิ่น

บัญชีแนบท้าย ข

การประกอบการเกษตรที่เป็นการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่น ๆ ที่มีชนิดสัตว์ดังต่อไปนี้ ต้องประกอบการเกษตรให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตาราง จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

ชนิดสัตว์		พื้นที่คอกหรือโรงเรือน	การใช้ที่ดิน
โค		ขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว	๑ ตัวต่อ ๕ ไร่
กระบือ	กระบือโตเต็มวัย	ขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว	๑ ตัวต่อ ๕ ไร่
แพะ-แกะ	แพะ-แกะโตเต็มวัย	ขนาด ๒ ตารางเมตรต่อตัว	๑ ตัวต่อไร่
สุกร	พ่อพันธุ์	คอกเดี่ยว ขนาด ๗.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	แม่พันธุ์	คอกเดี่ยว ขนาด ๑.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	สุกรอนุบาล	ขนาด ๐.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	สุกรขุน	ขนาด ๑.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	คอกคลอด	ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตรต่อตัว	
	ช่องอุ้มท้อง	ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า ๒ ตารางเมตรต่อตัว	
สัตว์ปีกเลี้ยงปล่อย (เปิดและไก่)	๔ ตารางเมตรต่อตัว (ตามมาตรฐานปศุสัตว์อินทรีย์)		
กวาง	๒ ไร่ต่อตัว		
หมูป่า	๕ ตารางเมตรต่อตัว (เลี้ยงในโรงเรือน) ๐.๒๕ ไร่ต่อตัว (เลี้ยงปล่อย)		
ผึ้ง		บริเวณที่มีพืชอาหารเลี้ยงผึ้ง เช่น เกสร และน้ำหวานดอกไม้ที่สมดุลกับจำนวนรังผึ้ง	
จิ้งหรีด		บริเวณพื้นที่เพียงพอและเหมาะสมกับขนาดและจำนวนบ่อ	

- หมายเหตุ : (๑) กรณีที่ไม่ปรากฏชนิดสัตว์ตามบัญชีแนบท้ายนี้ ให้ใช้อัตราขั้นต่ำของการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่น ๆ โดยเทียบเคียงจากชนิดสัตว์ที่มีลักษณะใกล้เคียงที่สุด
- (๒) กรณีที่ไม่สามารถเทียบเคียงจากชนิดสัตว์ที่มีลักษณะใกล้เคียงตาม (๑) ได้ ให้พิจารณาตามลักษณะการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่น ๆ ในแต่ละท้องถิ่น

บัญชีแนบท้าย ค

กรณีการประกอบการเกษตรที่เป็นการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ให้ถือว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

๑. พื้นที่บ่อดิน บ่อปูน กระชังบก บ่อพลาสติก โรงเพาะฟัก หรือพื้นที่ที่ใช้เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในลักษณะอื่นใด ที่ผู้ขุด ผู้สร้าง ผู้จัดทำ เจ้าของ หรือผู้ครอบครอง มีความมุ่งหมายโดยตรงที่ใช้ทำการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

๒. ที่ดินที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่มีกิจกรรมใช้ประกอบการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เช่น บ่อพักน้ำ บ่อบำบัดน้ำ คลองส่งน้ำ คลองระบายน้ำ คูน้ำ คันดินขอบบ่อ ถนน และให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

ภาคผนวก ค

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ
เกษตรกรรมภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดไม่เกิน ๑ แปลงให้นำมูลค่าของที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วยห้าสิบล้านบาท หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือ
เท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

ข้อ ๓ กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ
เกษตรกรรมภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเดียวกันมากกว่า ๑ แปลงให้นำมูลค่าที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างนั้น หักด้วยห้าสิบล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่า
สูงที่สุดก่อน แล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงในลำดับรองลงมาตามลำดับ หากมูลค่า
ของฐานภาษีดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

ประกาศ ณ วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

อุตตม สาวนายน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ภาคผนวก ง

Farmland Assessment Overview

July, 2015

Farmland Assessment Overview

July, 2015



New Jersey Department of Agriculture

What is Farmland Assessment?

The New Jersey Farmland Assessment Act of 1964 permits farmland and woodland acres that are actively devoted to an agricultural or horticultural use to be assessed at their productivity value.

The Act does not apply to buildings of any kind, or to the land associated with the farmhouse. Buildings and home sites on farms are assessed like all other non-farm property. When and if the land qualified under the Act changes to a non-agricultural or non-horticultural use, it is subject to a rollback tax.

Minimum Eligibility Requirements for Farmland Assessment:

1. Applicant must own the land.
2. Owner must annually apply for Farmland Assessment on Form FA-1 with the municipal tax assessor on or before August 1 of the year immediately preceding the tax year.
3. Land must be devoted to agricultural and/or horticultural uses for at least two years prior to the tax year the applicant is applying for.
4. Land must consist of at least 5 contiguous (adjoining) acres being farmed and/or under a woodland management plan. Land under and adjoining the farmhouse is not counted in the 5-acre minimum area needed to qualify.
5. Gross sales of products from the land must average at least \$1,000 per year for the first 5 acres, plus an average of \$5 per acre for each acre over 5, except in the case of woodland or wetland where the income requirement is \$500 per year for the first 5 acres plus \$.50 per acre for any acreage over 5; or there is clear evidence of anticipated yearly gross sales, payments, or fees within a reasonable period of time dependent on the agricultural or horticultural products being produced.
6. Owner must represent that the land will continue in agricultural or horticultural use to the end of the tax year.

Note: There are additional requirements for the boarding, training, or rehabilitation of livestock and woodlands under a woodland management plan.

Additional Land Requirements:

To be eligible for Farmland Assessment, land actively devoted to an agricultural or horticultural use must have not less than 5 acres devoted to the production of crops; livestock or their products; and/or forest products under a woodland management plan.



In determining the area of such land, all the land under barns, sheds, seasonal farm markets selling predominantly agriculture products, seasonal agriculture labor housing, silos, cribs, greenhouses and like structures, lakes, dams, ponds, streams, irrigations ditches and like facilities are included (provided their use is related to agriculture or horticulture). Also included is appurtenant woodland acreage that is equal to or less than the acreage in cropland and pastureland.

Ineligible land area is land under the farmhouse and additional land used in connection with the farmhouse, including, but not limited to, land used for lawns, flower gardens, shrubs, recreation and for like purposes. This land is excluded in determining the qualified area.

Where individual parcels of land in agriculture or horticultural use under single ownership are located in the same taxing district, compliance with the five-acre minimum area eligibility requirement is considered to have been met if the individual parcels are contiguous (adjoining) and the total eligible area is at least five acres.

Land under single ownership, separated by a public right of way, is considered to be contiguous. Where contiguous land in agricultural or horticultural use in single ownership, is located in more than one taxing district, compliance with the five-acre minimum area requirement is determined on the basis of the total eligible area of such land and not the area which is located in a particular taxing district (an application must be filed in each respective taxing district).

Where separate, noncontiguous (non-adjointing) parcels of land in agricultural or horticultural use, in a single ownership, are located in the same taxing district, a separate application for Farmland Assessment must be made with respect to each parcel. Each separate parcel must individually meet the qualifications of the Program, i.e. 5 acre minimum land area, gross sales, etc.



“Devoted to agricultural or horticultural use” means:

1. Land under and used with barns, sheds, packing houses, farm storage facilities, seasonal farm markets selling predominantly agricultural products, seasonal agricultural labor housing, silos, cribs, and like structures when used in direct support of the producing crops for sale;
2. Land that consists of lakes, ponds, streams, stream buffer areas, hedgerows, wetlands, and/or irrigation ponds that are supportive and subordinate or reasonably required for the purpose of maintaining agricultural or horticultural uses of a tract of land, which tract of land has a minimum area of at least five acres devoted to agricultural or horticultural uses other than to the production for sale of trees and forest products;
3. Land on which crops are produced, harvested, and sold, either at retail or wholesale;
4. Land on which cover crops are grown as part of a regular crop rotation program;
5. Land on which poultry are housed or ranged, but if ranged, the land must be enclosed by a fence sufficient to retain such animals;
6. Land on which crops are grown for on-farm use, but not including land that is used to produce crops only for personal consumption;
7. Land kept fallow during a growing season using

cultivation or chemical control to eradicate or reduce weeds for future agricultural or horticultural production;

8. Land on which farm animals may be maintained, pastured, or ranged whose products or the animals themselves are produced for market, either retail or wholesale;

9. Land enrolled in a soil conservation program administered by an agency of the Federal government that meets the annual maintenance requirements for future agricultural or horticultural production or an equivalent program such as the Conservation Reserve Program, Wetlands Reserve Program and Conservation Reserve Enhancement Program;

10. Land on which trees and forest products are produced for sale within a reasonable period of time and such land is managed in compliance with a written woodland management plan approved by the State Forester;

11. Land on which livestock is boarded, raised, pastured, rehabilitated, trained, or grazed, and enclosed by a fence sufficient to retain

such animals that are themselves or their products sold, except that "livestock" shall not include dogs;

12. Land that is used for boarding, rehabilitating, or training livestock for a fee (not including acres pastured) where the livestock is owned by a party or parties other than the property owner(s), and the land is contiguous to five or more acres that otherwise qualify for valuation, assessment, and taxation under the Act;

13. Land that is supportive and subordinate woodland or wetlands and that is contiguous to, part of, or beneficial to land that is cropland harvested, cropland pastured, or permanent pasture;

14. Land that has limited farming or grazing potential, is managed in an erosion-control program, and is supportive and subordinate or reasonably required for agricultural or horticultural production of land that has a minimum of five acres classified as cropland harvested, cropland pastured, or permanent pasture;

15. Greenhouses or poultry or livestock facilities in which

animals or their products are sold; or

16. Land used for biomass, solar, or wind energy generation shall be considered land actively devoted to agricultural or horticultural

use as long as it meets the qualifications set forth in N.J.A.C. 18:15-6.1(d), except that the energy generated from such use shall not be considered an agricultural or horticultural product.

“Actively devoted to agricultural or horticultural use” means:

Land, five acres in area, shall be deemed to be actively devoted to agricultural use when it is used for any of the purposes described in N.J.A.C. 18:15-1.1 (definitions) and 6.2 (above) and:

When the amount of the gross sales of agricultural or horticultural products produced thereon, any payments received under a soil conservation program, fees received for breeding, raising or grazing any livestock, income imputed to



land used for grazing in the amount determined by the State Farmland Evaluation Committee created pursuant to N.J.S.A. 54:4-23.20, and fees received for boarding, rehabilitating or training any livestock where the land under the boarding, rehabilitating or training facilities is contiguous to land which otherwise qualifies for farmland assessment, have averaged at least \$1,000 per year on the first five acres, \$ 5.00 per

acre per year on any additional acres of farmland other than woodland and wetland, and \$ 0.50 per acre per year on any additional acres constituting woodland and wetland during the two-year period immediately preceding the tax year in issue; or

There is clear evidence of anticipated yearly gross sales, payments and fees amounting to at least \$1,000 per year on the first five acres, \$ 5.00 per acre per year on any additional acres of farmland other than woodland and wetland and \$ 0.50 per acre per year on any additional acres constituting woodland and wetland within a reasonable period of time.

The amount of the gross sales, fees, payments, or income imputed to land used for grazing, or payments may be from one or a combination of sources included

in (a) 1 above, except fees for boarding, rehabilitating, or training livestock shall only be included, and the land deemed to be actively devoted to an agricultural use, where such use occurs on land which is contiguous to land under the same ownership, which otherwise qualifies for farmland assessment.

Land used for biomass, solar, or wind energy generation shall be considered land in agricultural or horticultural use and may be eligible for valuation, assessment, and taxation pursuant to P.L. 1964, c. 48 (N.J.S.A. 54:4-23.1 et seq.), provided that:

The property where the energy generation facility is located is part of an operating farm that will continue to operate as a farm in the tax year for which farmland assessment is being applied;

The construction, installation, and operation of the energy generation facility on the land under the facility for which farmland assessment is sought, have received all approvals that may be required by law, where the interconnection is legally permissible, and where the energy generation facility and underlying farmland meet all other requisites for farmland assessment;

In the prior tax year, the acreage used for the biomass, solar, or wind energy generation facilities, structures, and equipment was valued, assessed, and taxed as land in agricultural or horticultural use;

The power or heat generated by the biomass, solar, or wind energy generation facilities, structures, and equipment is used to provide, either directly or indirectly but not necessarily exclusively, power or heat to the farm or agricultural or horticultural operations supporting the viability of the farm;

The owner or operator of the property on which the biomass, solar, or wind energy generation facilities, structures, and equipment has or will be constructed and used, has a conservation plan approved by the soil conservation district, with provisions for compliance with this paragraph where applicable, to account for the aesthetic, impervious coverage, and environmental impacts of the construction, installation, and operation of the biomass, solar, or wind energy generation facilities, structures, and equipment, including, but not necessarily limited to, water recapture and filtration;



Where solar energy generation facilities, structures, and equipment are installed,

Biomass, solar, or wind energy generation facilities, structures, and equipment are constructed or installed on no more than 10 acres of the farmland for which the owner of the property is applying for valuation, assessment, and taxation pursuant to P.L. 1964, c. 48 (N.J.S.A. 54:4-23.1 et seq.), and if power is being generated, no more than two megawatts of power are generated on the 10 acres or less:



For biomass energy generation, the owner of the property has obtained approval from the New Jersey Department of Agriculture pursuant to section 5 of P.L. 2009, c. 213 (N.J.S.A. 4:1C-32.5);

If the energy generation facility is located in the Pinelands region, the construction, installation, and operation of the facility complies with the Comprehensive Management Plan;



If the land is permanently preserved under the State Farmland Preservation Program, the landowner must provide documentation that the project was approved by the State Agriculture Development Committee; and

No generated energy from any source shall be considered an agricultural or horticultural product and no income from any power or heat sold from the biomass, solar, or wind energy generation may be considered income for eligibility for valuation, assessment, and taxation of land pursuant to the Act, and, notwithstanding the provisions of the Act, or any rule promulgated pursuant thereto, to the contrary, there shall be no income requirement for property valued, assessed, and taxed pursuant to (d)2 through 9 above.

Rented Farmland

Land may be rented to another person who actively devotes the land to an agricultural or horticultural use. It is the owner's responsibility to complete an

application annually for farmland assessment. Rent received from a farmer, is not considered the sale of an agricultural or horticultural commodity, and cannot be used to meet the gross sales requirement for Farmland Assessment. Instead, the value of farm products sold from the land is used.

Roll-back Taxes - When the Use of the Land Changes

The Farmland Assessment Act provides for a levy of a roll-back tax when the use of the land changes from an agricultural or horticultural use to another type of use. The roll-back tax attaches to the land when a change in use occurs, not when a change in ownership takes place, if the new owner continues to devote the land to a qualified agricultural or horticultural use. The roll-back tax is applied to the land for the tax year in which the change in use occurs and the two tax years immediately preceding that year. However, rollback taxes are levied only for the years during which the land was assessed under the Act.

Recent changes to the Farmland Assessment Program:

In April, 2013, the Farmland Assessment Act was amended by law. The changes were effective immediately, but are applicable to tax years commencing with tax year 2015.

The Key Changes are:

- The annual \$500 gross sales requirement for the first five acres of land was increased to \$1,000, except for lands that are included in a Woodland Management Plan. The gross sales requirement for these lands remains at \$500 for the first five acres. Proofs of sales must be submitted with each application.
- Within 1 year of the new law, guidelines are to be developed by the New Jersey Department of Agriculture and approved by the Division of Taxation, identifying generally accepted agricultural and horticultural practices to assist in determining whether land may be deemed to be in agricultural use, horticultural use, or actively devoted to agricultural or horticultural use, pursuant to the "Farmland Assessment Act of 1964".
- Where a farm's acreage is less than 7 acres, a descriptive narrative of the agricultural/horticultural uses and a sketch of the location and the number of acres devoted to an agricultural or horticultural use on the farm management unit is required to be submitted with the application.

- As of January 1, 2018, all municipal and county assessors with farmland assessed property in their district are required to complete a continuing education course on farmland assessment at least once every 3 years prior to the renewal of their County Tax Assessor certificate. Courses are to be free of charge and offered at least biennially.
- Civil penalties of up to \$5,000 may be imposed for gross, intentional misrepresentation on applications. Penalties collected are to be used in the administration and enforcement of the provisions of the Farmland Assessment Act of 1964.
- The State Farmland Evaluation Advisory Committee is renamed as the State Farmland Evaluation Committee (FEC) and is authorized to review the minimum Gross Sales amount and adjust it as needed. Increases would not be enforced until the third year following the adoption of the increase. The Committee is to review the application forms every 5 years and make any recommendations to the Director of the Division of Taxation.
- The membership of the FEC is formalized and adds a municipal or county assessor or county tax administrator, and a farmer member of the State Board of Agriculture (current or former member), appointed by the Governor with advice and consent of the Senate, serving a term of 3 years. The Director of the Division of Taxation, the Secretary of Agriculture and the Dean of the College of Agriculture, Rutgers, continue as members of the FEC.
- The Director of the Division of Taxation must include with each application an explanation of any new changes to the Program requirements that occurred in the prior tax year and that will be newly in effect in the tax year for which the application is being submitted.

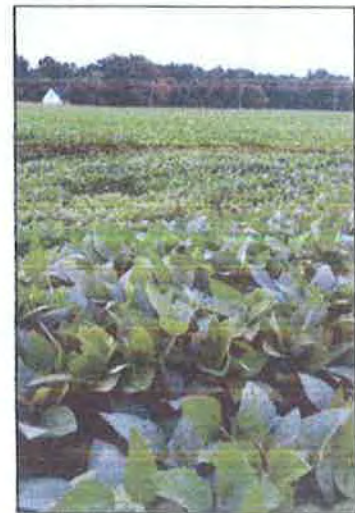
Examples of Qualifying Criteria

The following examples are offered to assist in understanding the criteria to qualify land for preferential reduction in taxes under the Farmland Assessment Act:

(1) An individual owns 10 acres that includes a 1 acre home site and 9 acres of cropland that is rented to a farmer who grows corn and soybeans. The farmer reports to the landowner that 882 bushels of grain were produced last year that sold for \$2,200. In the current year the farmer has planted soybeans on the 9

acres to be harvested for sale. With 9 acres being farmed last year and this year, sales exceeded the minimum requirement of \$1,020 for the 9 acres, the land will be eligible for farmland assessment in the next tax year provided a timely application is submitted to the municipal tax assessor.

(2) The owner of a 100-acre vegetable farm is completing Form FA-1 to be filed with the municipal tax assessor. 60 acres are planted to crops, the land under the barns, greenhouses and the seasonal labor housing is reported as *cropland harvested*. The 5 acres maintained as grassland adjacent to a stream is reported as *permanent pasture* (even though there are no livestock on the farm), and the 30 acres of woodland/wetland is reported as *appurtenant woodland*. For the land used in connection with the farmhouse the owner reports 1 acre. The remaining 4 acres is used as a commercial site to produce mulch and soil products from materials brought onto the farm is reported as *land not devoted to an agricultural or horticultural use*. The total land area devoted to a horticultural use is 95 acres.



(3) 5 acres of land are unmanaged but naturally produce wildflowers, berries, herbs, and firewood. The owner sells between \$1,750 and \$1,900 of plant materials and firewood annually from the parcel. The parcel of land is *ineligible* for Farmland Assessment because the land was not in a managed agricultural or horticultural use. The mere haphazard use of land that results in sufficient income to meet the requirements of the Farmland Assessment Act does not necessarily qualify the land for Farmland Assessment.

(4) A 30-acre parcel of land consisting of cropland, a farmhouse, barns and outbuildings is located in the zone of the municipality where the minimum lot size is 3 acres. The landowner uses only a half-acre of land in connection with the farmhouse. The barns on the property are used for agricultural purposes and occupy one-half acre of land. The landowner reports on the Form FA-1 twenty-nine and one-half acres *cropland harvested* and one-half acre for *land used in connection with the farmhouse*. Only the half-acre actually used in connection with the farmhouse is reported on Form FA-1 regardless of the 3 acre zoning requirements.

(5) A landowner raises and sells strawberries on 4 acres of a 9-acre parcel. A house, lawn, and driveway occupy 2 acres. The remaining 3 acres are woods. The landowner claims 3 acres on the FA-1 form as *appurtenant woodland*, 4 acres as *cropland*, and enters 7 acres as activity devoted to an agricultural use.

Upon review the tax assessor determines that none of the land meets the eligibility criteria for Farmland Assessment. A minimum of 5 acres must be actively devoted to an agricultural or horticultural use (growing crops, raising livestock or producing forest products). For the land to qualify in the future, a woodland management plan would need to be implemented on the 3 acres of woodland. With the 4 acres of cropland and the 3 acres of non-appurtenant (managed) woodland, 7 acres should qualify for Farmland Assessment.

(6) A woodland management plan and application forms WD-1 and FA-1 are filed with the municipal tax assessor and the New Jersey Department of Environmental Protection for an 85-acre parcel of woodland. Sales from firewood cut from the woodland averaged between \$1,750 and \$1,900 for each of the prior 3 years. The woodland owner occasionally permits the neighboring horse farm to use an established logging road for trail rides in the summer and fall and for cross country skiing in the winter. In this case, forestry is the predominate use of the property including the logging road that permits access to the trees for forestry management. The incidental use of the land for recreation does not make the property ineligible for farmland assessment.



(7) A 20-acre parcel of land is managed under the Conservation Reserve Program of the United States Department of Agriculture Natural Resources Conservation Service and receives an annual payment of \$1,750. The payment meets the minimum income requirement for farmland assessment of \$1,075 (\$1,000 + an average of \$5 for acreage above the first 5). The entire 20 acres are considered actively devoted, as

federal soil conservation payments alone make the land eligible for Farmland Assessment. The landowner reports the USDA program name and agreement number on Form FA-1.

(8) On a 6-acre parcel of land, 5.5-acres produce vegetables that are sold at the seasonal farm stand. The sales of vegetables produced on the parcel exceed the minimum sales requirement for this parcel of \$1,005. A farm stand and parking area occupies one-half acre of ground. In that no less than 5 acres are devoted to a horticultural use (producing crops for sale), the one-half acre utilized by the seasonal farm stand qualifies the entire 6 acres for farmland assessment.

(9) On a 16-acre parcel of woodland 80

beehives are maintained. A gross income in excess of \$4,000 is received annually from farmers in the area for use of the bees in pollinating their crops. Over \$1,155 is also received from the sale of honey. Because the 16 acres is not being managed for honey production, the landowner hires an approved forester to develop a woodland management plan. The woodland management plan will need to be



implemented for two full calendar years before being eligible for Farmland Assessment in the third year. For purposes of gross sales criteria income from pollination of crops does not count, only honey sales.

(10) Land Developers, Inc. purchased a parcel of land qualified for farmland assessment. According to a recent article in the local newspaper, Mr. Smith, President of the company, expressed his intention to build a shopping center on the parcel within two to three years. Should rollback taxes be invoked on the property insofar as the land was acquired for the expressed purpose of constructing a shopping center? No. The holding of land for speculation is not a factor to be considered when determining qualification for farmland assessment.

(11) Mr. Miller purchased 20 acres of vacant land in 2006. During 2007 and 2008, he grew soybeans on the 20-acre parcel. Each year he received income from the sale of the crop, which exceeded the sales requirement for farmland assessment. In July 2008, he applied for farmland assessment. The assessor denied the application on the basis that Mr. Miller failed to file an FA-1 in the two, successive, immediately preceding years. The assessor maintained that Mr. Miller should have filed in the two preceding years to establish an official record of two consecutive years of active devotion of the land. Is the assessor's determination correct? The Farmland Assessment Act requires that the land be devoted to an agricultural or horticultural use for at least two successive years immediately preceding the tax year for which farmland assessment is sought. A claimant is not required to file an application to establish a written record of devotion of land with the assessor's office at the time the land is initially devoted. However, an applicant should be prepared to substantiate active devotion of the land for the two-year period immediately prior to the tax year for which farmland assessment is requested. The assessor could request such information as proof. If presented by Mr. Miller, the application should be approved.

Examples of “actively devoted to agricultural or horticultural use”

(1) On a 10-acre parcel of land, six acres are devoted to growing crops and generate annual gross sales of \$ 650.00. The remaining four acres are used for boarding horses and generate annual boarding fees of \$ 8,500. Since the land used for boarding horses is contiguous to land five acres or more otherwise qualifying for farmland assessment, the fees from boarding may be included to meet the minimum gross income requirements and qualify the entire 10-acre parcel.

(2) On a 10-acre parcel of land, 3.5 acres are devoted to growing crops and generate annual gross sales of \$950. The remaining 6.5 acres are used for boarding horses and generate annual boarding fees of \$ 10,500. None of the 6.5 acres is used for grazing horses. The land contiguous to the land used for boarding horses does not otherwise qualify for farmland assessment, both because it is not at least five acres in area and because it does not meet the minimum \$1,000 income requirement for the first five acres. Therefore, the fees from boarding may not be included to meet the minimum gross income requirements, and the entire 10-acre parcel is ineligible for qualification.

(3) On an 8.5-acre parcel of land, .5 acres is used with the house, and three acres are devoted to boarding and training horses, which produces fees of \$ 3,200. The remaining five acres are utilized for grazing the boarded horses at an imputed value of \$140 Income imputed to grazing is determined to be \$700. Since the five acres used for grazing does not have an imputed value for such use of at least \$1,000, it is ineligible for farmland assessment. The three-acre portion used for boarding and training is also ineligible because it is contiguous to land that otherwise qualifies for farmland assessment.



(4) Three horses and a pony are kept by an owner on his land for pleasure riding. The animals pasture on 14 acres, which have an imputed grazing value of \$ 1,624. The imputed grazing value in this county is \$ 116.00 per acre. Although the imputed grazing value exceeds the income requirements for qualification, the land nevertheless would be ineligible for farmland assessment since the livestock are not raised for sale, the livestock do not produce products for sale, and the

grazing is not connected with breeding, raising, boarding, rehabilitating or training activities.

(5) On a 10-acre parcel of land, one acre is used for residential dwelling, three acres are devoted to hay production, four acres are fenced pasture for boarded horses, .5 acres is for the boarding facility, and 1.5 acres is appurtenant



woodland. One hundred twenty-five bales of hay with a value of \$ 3.00 per bale generating \$ 375.00 in value are produced annually and fed to the boarded horses. Income imputed to land for grazing of \$ 111.00 per acre times four acres equals \$ 444.00. As seven acres of land producing \$ 819.00 in income is adjacent to the boarding facility, nine acres qualifies for farmland assessment.

(6) On a seven-acre parcel, five acres are used by a farmer who plants soybeans in June for harvest in November for sale under contract the following July. Two acres are in permanent pasture for erosion control. The landowner needs to verify to the municipal assessor clear evidence of anticipated sales. The landowner upon request from the assessor provides a signed statement that the anticipated yield will be 30 bushels per acre at a contract price of \$ 7.00 per bushel with a total value of production of \$ 1,050 on the five acres. Since the land qualified for farmland assessment the two previous years and a minimum of five acres was in agricultural use with clear evidence of anticipated sales in excess of the \$1,010 needed to qualify, the seven acres will meet the qualification criteria for farmland assessment.

(7) On a six-acre parcel, one-half acre is used as a residence, five acres are fenced for pasturing three boarded horses and one-half acre is used as equine facilities. Upon request from the municipal assessor for proof of agricultural or horticultural production for sale, the landowner provides the names of the owners of the horses and uses the imputed grazing values of \$ 115.00 per acre as provided in the Report of the Farmland Evaluation Committee. Since a minimum of five acres of pasture being utilized by three boarded horses has an imputed grazing value of \$ 575.00, the agricultural income criteria of \$1,000 for farmland assessment have not been met.

(8) A 20-acre parcel is enrolled under the United States Department of Agriculture's Conservation Reserve Program (CRP) and receives an annual rental payment from the Farm Service Agency of \$1,100 per year. A requirement of the program is maintaining the land by mowing it annually. The landowner in

completing the FA-1 application form, which shows the cropland as pastured, however, land enrolled in a federal government program must be categorized as cropland harvested. This 20-acre parcel meets the acreage and sales criteria of \$1,075 for farmland assessment.

(9) A 15-acre parcel is primarily used to grow evergreens for sale as Christmas trees. Eight acres have been planted with evergreens in various stages of growth and harvest. An additional three acres are in cover crop for anticipated planting in the future. The balance of the parcel is appurtenant woodland. The grower practices clear-cutting rotation of Christmas trees as opposed to inter-planting trees after harvest. Using seven-by-seven foot spacing, 888 trees will fit on an acre of land. Harvest will take place starting the seventh year after planting. Proper production practices during the years leading up to harvest will provide clear evidence of anticipated sales. The requirement of a minimum of \$1,000 in sales is cumulative and needs to be a minimum of \$10,000 achieved for the seventh through tenth years to meet the gross income requirement for farmland assessment.

(10) Three goats, 20 chickens and a horse are being kept on a six-acre parcel. One-half acre is used with the residence. The parcel is fenced with five and one-half acres being reported as permanent pasture on the application for farmland assessment. Sales were not documented in the previous year. The municipal assessor determined that due to the lack of proof of sales of agricultural commodities produced from the land, the application for farmland assessment was denied.



(11) A landowner devotes 60 acres to agricultural or horticultural production that qualifies for farmland assessment. He converts 10 of those acres for use as a solar energy facility, which generates no more than two megawatts of power. The landowner is entitled to have all 60 acres receive farmland assessment.

(12) A landowner devotes 120 acres to agricultural or horticultural production which qualifies for farmland assessment. He converts 20 of those acres for use as a solar energy facility. Because the landowner is entitled to have only 10 of the acres used for a solar energy facility under farmland assessment, he no longer qualifies for this assessment on the 20 acres that have been converted to the solar energy facility and these 20 acres are subject to roll-back taxes. The landowner, however, continues to qualify for farmland assessment on the remaining 100 acres.

"Change in Use" means when land valued under the Farmland Assessment Act is applied to a use other than agriculture or horticulture, including being abandoned from farming.

"Fees received for grazing" means only those fees, which are actually paid in consideration for grazing, and which reasonably reflect the value of grazing provided. The income which would otherwise be imputed to land used for grazing as established and determined by the State Farmland Evaluation Committee shall be prima facie evidence of those fees, which reasonably reflect the value of the grazing provided.



"Horticultural use" is land devoted to the production for sale of fruits of all kinds, including grapes, nuts and berries; vegetables; nursery, floral, ornamental and greenhouse products; or when devoted to and meeting the requirements and qualifications for payments or other compensation pursuant to a soil conservation program under an agreement with an agency of the Federal Government.

"Income imputed to land used for grazing" means values for the pasturing of livestock as established by the State Farmland Evaluation Committee.

"Non-appurtenant woodland" is acreage composed of woodland only which qualified for Farmland Assessment by meeting all statutory requirements with respect to income, acreage, years actively devoted to agricultural use, and compliance with an approved woodland management plan.

"Raising livestock" means the management, caring and feeding of livestock for the purpose of producing for sale as a farm product either the livestock themselves or products produced by or from them.

"Seasonal agricultural labor housing" means dwelling units designed solely for lodging farm employees and their family members where such employees are employed to perform seasonal agricultural or horticultural labor on the contiguous land, five acres or more, qualifying for farmland assessment. Any housing, which is either occupied by the landowner, the landowners' spouse, or their children, parents or siblings, or is not vacant annually for a minimum period of 90 continuous days during any period of 12 continuous months shall not be considered to be "seasonal agricultural labor housing."

"Seasonal farm market" means a facility utilized for the primary purpose of selling predominately agricultural or horticultural products, and which is annually closed to business during the off season for a period of not less than 90 continuous days.



"Woodland Management Plan" means a plan prepared in accordance with the criteria set forth in N.J.A.C. 18:15-2.10 and which is required to be filed with the assessor and the commissioner by an owner of woodlands as set forth in N.J.A.C. 18:15-2.7.

ภาคผนวก จ

แบบฟอร์ม FA-1

แบบฟอร์ม FA-1 G.S.

แบบฟอร์ม WD-1

APPLICATION FOR FARMLAND ASSESSMENT

N.J.S.A. 54:4-23.1 et seq.; N.J.A.C. 18:15-1.1 et seq. SEE INSTRUCTIONS

FILE ANNUALLY BY AUGUST 1 OF THE PRE-TAX YEAR

COUNTY _____ MUNICIPALITY _____ TAX YEAR _____

Check if ALL farmland assessed acres are woodlands under a: Woodland Management Plan
 NJ Forest Stewardship Plan (Effective 2019)
(DO NOT CHECK IF MIX USE)

SECTION 1 – IDENTIFICATION INFORMATION (Please print or type all information)

(1) Owner's Name _____ (9) Farm operator(s) other than owner:
(a1) Name _____

(2) Mailing Address _____ (b1) Address _____

(3) Telephone _____ (c1) Telephone (____) _____

(4) Email Address _____ (a2) Name _____

(5) Land Location _____ (b2) Address _____

(6) Block(s), Lot(s), Qual. No. _____

(7) The land is farmed solely by owner
 rented to farmer
 farmed by owner and tenant

(8) Is farm deed restricted to agriculture?
Yes No # of Acres _____

(c2) Telephone _____

SECTION 2 – BREAKDOWN OF LAND USE CLASSES (All entries and totals must be accurate)

Insert the current year's acreage in the appropriate land use class. Indicate acres to the nearest 100th– DO NOT USE DIMENSIONS

<u>ACTIVELY DEVOTED LAND</u>	<u>Acreage</u>	<u>LAND NOT ACTIVELY DEVOTED</u>	<u>Acreage</u>
(1) Cropland harvested	(1) _____	(9) Land under and land used in connection with farmhouse.	(9) _____
(2) Cropland pastured <i>(Don't include acreage in #6)</i>	(2) _____	(10) All other land not devoted to agricultural / horticultural use	(10) _____
(3) Permanent pasture	(3) _____	(11) Total <u>NOT</u> devoted to agricultural or horticultural use (Sum of lines 9 & 10)	(11) _____
(4) Non-appurtenant woodland (See instructions before making entry)	(4) _____	(12) TOTAL ACREAGE OF ALL LAND (Sum of lines 8 & 11)	(12) _____
(5) Appurtenant woodland or wetland (See instructions before making entry)	(5) _____	*If fewer than five acres are located in this municipality, list the municipality, block(s) & lot(s) of contiguous acreage	
(6) Acres used for: <i>(don't include pastured acres)</i> (a) <u>boarding</u> (b) <u>rehabilitating</u> (c) <u>training</u>	(6) _____ Total a, b & c	(13) Is there a claim for land under: • Seasonal farm markets? Yes <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> • Seasonal agricultural labor housing? Yes <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
(7) Acres used for renewable energy	(7) _____	(14) Is there a claim for land under: • solar <input type="checkbox"/> wind <input type="checkbox"/> biomass <input type="checkbox"/>	
(8) Total ACRES to Agricultural OR Horticultural use (Sum of lines 1 to 7)	(8) _____		

SECTION 3 – CURRENT YEAR FARMING ACTIVITY– *Indicate acres to nearest 10th. Include Double Cropping. For example, two plantings on 50 acres should be reported as 100 acres.*

INSERT CURRENT YEAR HARVESTED OR TO BE HARVESTED ACRES FOR LAND ONLY IN SECTION 2

A. FIELD CROPS (Harvested Acres)	Acres	C. ORNAMENTAL CROPS	Acres	E. VEGETABLE CROPS (Harvested Acres)	Acres	G. ANNUAL HARVEST OF WOODLAND PRODUCTS	Cords, Board Feet etc.
Irrigated Acres.....	(80)	Irrigated Acres.....	(82)	Irrigated Acres.....	(83)	Fuelwood (cords).....	(67)
Barley (grain).....	(11)	Bedding plants.....	(28)	Asparagus.....	(46)	Pulpwood (cords).....	(68)
Corn for grain.....	(12)	Flowers (cut).....	(29)	Beans, lima.....	(47)	Timber (Bd. Ft.).....	(69)
Corn for silage.....	(13)	Trees & shrubs (nursery).....	(30)	Beans, snap.....	(48)	Other:	
Hay(alfalfa).....	(15)	Sod (cultivated).....	(31)	Cabbage.....	(49)	(specify).....	
Hay (other excluding salt hay).....	(16)	Christmas trees.....	(32)	Carrots.....	(50)		
Oats (grain).....	(17)	Other:		Corn, sweet.....	(51)		
Rye (grain).....	(18)	(specify).....		Cucumbers.....	(52)		
Sorghum.....	(19)			Eggplant.....	(53)		
Soybeans.....	(20)	D. LIVESTOCK		Lettuce.....	(54)		
Wheat.....	(21)		Avg. # of Livestock	Onions.....	(55)		
Cover Crops Planted:		All beef cattle.....	(33)	Peas.....	(56)		
(specify).....		Dairy.....	(34)	Peppers (bell).....	(57)		
Other Field Crops:		Dairy (young).....	(35)	Potatoes (white).....	(58)		
(specify).....		Horses & ponies.....	(36)	Potatoes (sweet).....	(59)		
		Sheep.....	(37)	Pumpkins.....	(60)		
		Swine.....	(38)	Spinach.....	(61)		
B. FRUIT CROPS (Bearing Acres)	Acres	Bees (Hives).....	(39)	Squash.....	(62)		
Irrigated Acres.....	(81)	Ducks.....	(40)	Tomatoes.....	(63)		
Apples.....	(22)	Fur animals.....	(41)	Mejons.....	(64)		
Blueberries.....	(23)	Goats.....	(42)	Mixed & other vegetable.....	(65)		
Cranberries.....	(24)	Chickens (meat).....	(43)	Other:			
Grapes.....	(25)	Chickens (layers).....	(44)	(specify):.....			
Nectarines.....	(86)	Turkeys.....	(45)				
Peaches.....	(26)	Other:		F. AQUACULTURE	Acres		
Strawberries.....	(27)	(specify).....		Fresh water, food fish or plants for harvest or sale.....	(66)		
Other full crops:				Other:			
(specify).....				(specify).....			
Non-bearing fruit:							
(specify).....							

H. LAND IN FEDERAL GOVERNMENT PROGRAM

Name of Program.....

Program Number.....

Acres in Program.....(70)

I. RENEWABLE ENERGY **Acres**

Solar.....(71)

Wind.....(72)

Biomass.....(73)

J. NJ FOREST STEWARDSHIP **Acres**

Forested Woodland/Wetland.....(74)

SECTION 4 – SIGNATURE & VERIFICATION OF OWNER(S)

The undersigned declares that this form, including any accompanying schedules and statements, has been examined by him (her) and to the best of his (her) knowledge and belief is true and correct. Filing of this form is also a representation that the land will continue to be devoted to an agricultural or horticultural use during the year for which farmland assessment is requested. Under N.J.S.A. 54:4-23.14(b), this certification shall be considered as if made under oath and is subject to the same penalties as provided by law for perjury. In addition, for a gross and intentional misrepresentation on this form, the landowner shall be subject to a civil penalty of up to \$5,000.

Signature of Individual Owner or Co-owner Date **OR** Signature of Corporate Officer Date Corporate Name

RESERVED FOR OFFICIAL USE	
This application is:	<input type="checkbox"/> APPROVED
	<input type="checkbox"/> DISAPPROVED
Date	ASSESSOR

FILE THIS FA-1 APPLICATION IN DUPLICATE AND ONE SUPPLEMENTAL FA-1 GROSS SALES FORM WITH YOUR ASSESSOR. TAXPAYER SHOULD RETAIN COPIES FOR OWN RECORDS. (IF ENTRY MADE IN SECTION 2, LINE 4, FILE A COPY OF FA-1, AWD-1 FORM, AND AN ACTIVITY MAP WITH THE NJ DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL PROTECTION.)

INSTRUCTIONS Farmland Assessment Act of 1964

(N.J.S.A. 54:4-23.1 et seq.; N.J.A.C. 18:15-1.1 et seq.)

APPLICATION

Farmland Assessment, form FA-1, in duplicate and the Supplemental Farmland Assessment Gross Sales Form, FA-1 G.S., should be filed with the municipal assessor on or before August 1 of the pretax year – which is the year immediately preceding the tax year for each farm comprised of contiguous land. If an entry is made in Section 2, line 4, Woodland Data form WD-1 must also be filed with the FA-1 application and Supplemental FA-1 Gross Sales form. **Only one FA-1, FA-1 G.S. should be filed for each farm comprised of contiguous land. Late or incomplete applications will be denied.** At the assessor's request, applicants must provide proofs of eligibility as to ownership, land area, farming activity, and gross sales. Lands in Farmland Preservation Programs must still meet criteria and filing prerequisites of the Farmland Assessment Act to receive preferential reduced assessment.

Filing Extension

Assessors may grant an extension of time for filing an application, but no later than September 1 of the year immediately preceding the tax year, for an applicant who has filed for an extension with the Farmland Assessment Application Filing Deadline Extension Form, form FA-X, if the assessor is satisfied that failure to file by August 1 was due to (1) the owner's illness and a physician's certificate stating that the owner was physically incapacitated and unable to file by August 1 and the FA-1 and FA-1 G.S. forms are filed with the assessor; or (2) the death of the owner or the owner's immediate family member and a certified copy of the death certificate and the FA-1/ FA-1 G.S. forms are filed with the assessor by the owner or by the executor/executrix of the owner's estate. *Immediate family member* means an owner's spouse, child, parent or sibling residing in the same household. (N.J.S.A. 54:4-23.6d.)

QUALIFICATIONS

Farmland assessment means valuation, assessment and taxation under the Farmland Assessment Act. Land may be eligible for *farmland assessment* when it meets the following:

- (a) The land has been actively devoted to agricultural or horticultural use for at least two successive years immediately preceding the tax year for which *farmland assessment* is requested. (N.J.S.A. 54:4-23.6.)
- (b) The land area actively devoted to agricultural or horticultural use is not less than five acres, exclusive of the land upon which the farmhouse is located and such additional land actually used in connection with the farmhouse.
- (c) Gross sales, fees, or payments average at least \$1,000 annually on the first five acres, except for lands under a Woodland Management Plan where gross sales remain at \$500 for the first five acres, and average \$5 per acre on all acreage above five acres, except 50 cents per acre on woodland & wetland above five acres. For woodlands and wetlands under a NJ Forest Stewardship Plan, no income need be generated, but the prescriptions of the plan must have been followed. (N.J.S.A. 54:4-23.5.)
- (d) Application by the owner is filed on or before August 1 of the year immediately preceding the tax year. (N.J.S.A. 54:4-23.6.)
- (e) If farm management unit is less than seven acres, a descriptive narrative of agricultural/horticultural uses, a sketch of their location, and number of acres devoted is required.

SECTION 1-IDENTIFICATION INFORMATION – Complete items 1 through 9.

Item 1, *Owners' Names*- List every individual, partnership or corporation having an ownership interest in the land.

Item 6, *Block(s), Lot(s), and Qual. No.* - List block(s) and lot(s) comprising a farm unit of contiguous land from your tax bill; official tax map; or page(s) and line(s) from the current year's assessment list.

SECTION 2 –BREAKDOWN OF LAND USE CLASSES. Complete items 1 through 14.

Item 1, *Cropland harvested* is land from which a crop is harvested in the current year. It is the heart of a farming enterprise and represents the highest use of land in agriculture.

Item 2, *Cropland pastured* is land which can be used to produce crops but its maximum income may not be realized in a particular year.

Item 3, *Permanent pasture* is land which is not cultivated because its maximum economic potential is realized from grazing or as part of erosion control programs. Animals may or may not be part of this farm operation.

Item 4, *Non-appurtenant woodland* is woodland devoted exclusively as sustainable forestlands or to the production for sale of trees and forest products, except for Christmas trees which are Item 1, Cropland Harvested. Woodland which is not "supported and subordinate" to land in classes 1, 2, or 3 should be item 4. Owners of class 4 woodland must submit a Woodland Management Plan or NJ Forest Stewardship Plan, scaled map of woodland activity & soil group classes, and other information. (N.J.A.C. 18:15-2.7.)

Item 5, *Appurtenant woodland* is woodland which is not devoted to production for sale of trees and forest products, but can be eligible for farmland assessment by being contiguous to, part of, supportive and subordinate to, or "beneficial to a tract of land" which is five acres or more and otherwise actively devoted qualified farmland (Items 1, 2, or 3). Woodland acreage less than the otherwise actively devoted qualified farmland acreage (Items 1, 2, or 3) may be considered *appurtenant woodland*. Woodland acreage exceeding the otherwise actively devoted farmland may be *appurtenant woodland* when proof of its benefit to otherwise actively devoted farmland can be substantiated to the assessor. (N.J.A.C. 18:15-1.1.)

Item 6, *Acreage used for boarding, rehabilitating or (livestock) training* to be actively devoted to agricultural use must be contiguous to land which otherwise qualifies for farmland assessment.

Item 7, *Acreage used for renewable energy* is solar, wind, or biomass energy generation 10 acres or less in area generating no more than two megawatts of power. The ratio of acreage devoted to renewable energy generation facilities, structures, and equipment vs. agricultural/horticultural operations cannot exceed 1 part to 5 parts. (N.J.S.A. 54:4-23.3c.) Also, fill out Item 14 for type of renewable energy generated.

Item 9, *Land under and land used in connection with farmhouse* is land on which a farmhouse is located, together with land area devoted to lawns, flower gardens, shrubs, swimming pools, tennis courts, etc. used with the farmhouse for enjoyment of its residents. This land is not in agricultural or horticultural use and is assessed and taxed at true value standards. (N.J.S.A. 54:4-23.11.)

Item 10, *All other land not devoted to agricultural or horticultural use* is land other than used in connection with the farmhouse that is not devoted to an agricultural or horticultural use nor is it necessary to support land actively devoted to an agricultural or horticultural use. This land will be assessed and taxed in accordance with true-value standards.

Item 13, enter "YES" or "NO."

Certain land uses shall be in the categories below:

APPURTENANT WOODLAND	CROPLAND HARVESTED		NON-APPURTENANT WOODLAND
Swampland, Wetland	Land under farm buildings	Nurseries, Christmas Trees	Wood and forest products
Lakes, Ponds, Stream	Land in government programs	Crops grown under glass	NJ Forest Stewardship
Irrigation Ditches	Agricultural labor housing	Renewable energy	Forested Wetlands
	Seasonal Farm Markets		

SECTION 3 – CURRENT-YEAR FARMING ACTIVITY

Insert the current year acreage or other specified information.

SECTION 4 – SIGNATURE AND VERIFICATION OF OWNER(S)

For non-corporate multiple ownership, one owner is presumed to have authority and may sign on behalf of the other co-owners. In the case of a corporate owner or co-owners, the full name of the corporation must be provided, accompanied by the signature and the title of the corporate officer authorized to sign the application in its behalf.

OWNERSHIP

Must be single ownership: that is, a unified title meaning common ownership by one distinct legal entity of one or more contiguous parcels together.

ACTIVELY DEVOTED & GROSS SALES

Land of at least five acres is actively devoted to agricultural or horticultural use when gross sales of agricultural/horticultural products produced thereon, payments received under federal soil conservation programs, fees received for breeding, raising or grazing livestock, income imputed to grazing land as determined by the State Farmland Evaluation Committee, and fees received for boarding, rehabilitating or training livestock where the land under the boarding, rehabilitating or training facilities is contiguous to land otherwise qualified for farmland assessment, averaged at least \$1,000 in the previous two years, or there is clear evidence of anticipated yearly gross sales and payments of at least \$1,000 within a reasonable time period. Also where the land is more than five acres, gross sales must average \$5 per acre for each acre over five. However, in the case of woodland/wetland subject to a Woodland Management Plan, the gross sales required remains at \$500 for the first five acres and 50 cents per acre for any acreage over five. Woodland/wetland subject to a NJ Forest Stewardship Plan need not produce income, but the prescriptions of the plan must be followed. Rents paid to owners by tenant farmers **do not** constitute gross sales. Generated energy from any source is **not** an agricultural or horticultural product and any power or heat sold from biomass, solar, or wind energy generation is **not** income for valuation, assessment and taxation of land pursuant to the Farmland Assessment Act of 1964. The Supplemental FA-1 Gross Sales Form must be submitted with each FA-1 application.

CHANGE IN USE-ROLLBACK TAXES

- (a) When land in agricultural /horticultural use and valued under the Farmland Assessment Act, is put to a use other than agricultural/ horticultural, it is subject to additional taxes, known as roll-back taxes, in an amount equal to the difference between the taxes paid/payable under Farmland Assessment and the taxes which would have been paid /payable had the land been valued, assessed and taxed as other land in the taxing district.
- (b) The roll-back taxes shall be applied in the year in which the change takes place and in such of the 2 tax years, immediately preceding, if the land was valued, assessed and taxed under the Farmland Assessment Act. (N.J.S.A. 54:4-23.8.)

ADDITIONAL REQUIREMENTS FOR NON-APPURTENANT WOODLANDS N.J.A.C. 18:15-2.7

- (a) The owner of land which is devoted exclusively as sustainable forestland or to the production for sale of trees and forest products other than Christmas trees or the owner of woodland which is not supportive and subordinate woodland shall annually submit to the assessor, in addition to a completed and timely filed application for farmland assessment (form FA-1), the following:
 1. A scaled map of the land showing the location of woodland activity in the pre-tax year; and
 2. A completed Woodland Data form (WD-1) approved by a State Forester.

A copy of a woodland management plan prepared in accordance with provisions noted under N.J.A.C. 18:15-2.10 or NJ Forest Stewardship plan prepared in accordance with the provisions of N.J.A.C. 7:3-5 should be submitted if not previously submitted or if there has been a change to the contents of the plan. If already submitted and not amended, applicant does not need to resubmit a copy of the woodland management plan or NJ Forest Stewardship plan.
- (b) Address the applicable requirements of the Freshwater Wetlands Protection Act rules (N.J.A.C. 7:7A) and the Flood Hazard Area Control Act rules (N.J.A.C. 7:13). Specifically, see N.J.A.C. 7:7A-2.8 for an exemption for certain forestry management activities in freshwater wetlands and N.J.A.C. 7:13-7.26 for a permit-by-rule for certain forestry maintenance activities within flood hazard areas and riparian zones.

DEFINITIONS

Agricultural Use Land is considered to be in *agricultural use* when devoted to the production for sale of plants and animals useful to man, including but not limited to: forages and sod crops; grains and feed crops; dairy animals and dairy products; poultry and poultry products; livestock, including beef cattle, sheep, swine, horses, ponies, mules, goats or aquatic organisms, and the breeding, boarding, raising, rehabilitating, training or grazing of any or all of such animals, except that *livestock* shall not include dogs; bees and apiary products; fur animals, trees and forest products; when devoted as sustainable forestland, or when devoted to and meeting the requirements and qualifications for payments or other compensation pursuant to a soil conservation program under an agreement with an agency of the federal government. See N.J.A.C. 18:15-2.7 for additional conditions imposed on non-appurtenant woodland (N.J.S.A. 54:4-23.3.)

Horticultural Use Land is considered to be in *horticultural use* when devoted to the production for sale of fruits of all kinds, including grapes, nuts and berries; vegetables; nursery, floral ornamental and greenhouse products; or when devoted to and meeting the requirements and qualifications for payments or other compensation pursuant to a soil conservation program under an agreement with an agency of the federal government. (N.J.S.A. 54:4-23.4.)

Beneficial to a tract of land means land which enhances the use and viability of other qualifying land devoted to agricultural or horticultural production by providing benefits such as, but not limited to, windbreaks, watershed, buffers, and/or soil erosion control.

Supportive and subordinate woodland means a wooded piece of property which is beneficial to or reasonably required for the purpose of maintaining the agricultural or horticultural uses of a tract of land, which tract of land has a minimum area of at least five acres devoted to agricultural or horticultural uses other than to the production for sale of trees and forest products, exclusive of Christmas trees.

Helpful Links: New Jersey Department of Agriculture <http://www.state.nj.us/agriculture/pub/farmer.html>
 New Jersey Department of Environmental Protection, N.J. Forest Service http://www.state.nj.us/dep/parksandforests/forest/njfs_private_lands_mgt.html
 New Jersey Division of Taxation <http://www.state.nj.us/treasury/taxation/pt/localtax.shtml>

This form is prescribed by the Director, Division of Taxation, as required by law, and may not be altered without the approval of the Director.
 Form FA-1 Revised: Mar. 2018 Instructions pg 2 of 2

SUPPLEMENTAL FARMLAND ASSESSMENT GROSS SALES FORM

N.J.S.A. 54:4-23.1 ; N.J.A.C. 18:15-1.1 et seq.

FILE ANNUALLY BY AUGUST 1 OF THE PRE-TAX YEAR

If the application includes a Form WD-1, check one: Woodland Management Plan
 NJ Forest Stewardship Plan (Effective 2019)

SECTION I: IDENTIFICATION

COUNTY: _____	MUNICIPALITY: _____
OWNER'S NAME: _____	TAX YEAR: _____
PROPERTY LOCATION: _____	BLOCK(s), LOT(s): _____
TELEPHONE: _____	EMAIL: _____

SECTION II: GROSS SALES

Field Crops	Acres	Ornamental Crops	Acres	Aquaculture	Acres	Income Acres
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Fruit Crops	Acres	Livestock	Acres	Woodland Products	Acres	+
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Vegetable Crops	Acres	Equine	Acres	Conservation Program Acres		_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Imputed Grazing Value Acres _____						_____
						FINAL INCOME
						Total income received and anticipated for the current year. Must be sufficient to meet the minimum gross sales criteria, if applicable, to show active devotion to agriculture/horticultural use.
						\$ _____

SECTION III: SIGNATURE AND VERIFICATION OF OWNER(S)

The undersigned declares that this form, including any accompanying schedules and statements, has been examined by him (her) and to the best of his (her) knowledge and belief is true and correct. Filing of this form is also a representation that the land will continue to be devoted to an agricultural or horticultural use during the year for which farmland assessment is requested. Under N.J.S.A. 54:4-23.14(b), this certification shall be considered as if made under oath and is subject to the same penalties as provided by law for perjury. In addition, for a gross and intentional misrepresentation on this form, the landowner shall be subject to a civil penalty of up to \$5,000.

Signature of Individual Owner or Co-Owner/Corporate Officer _____	Date _____
Title of Corporate Officer _____	Corporate Name _____

THIS MUST BE FILED WITH THE FARMLAND ASSESSMENT APPLICATION (FA-1) AND, WHERE APPLICABLE, WOODLAND DATA FORM (WD-1) AND ACTIVITY MAP

Reserved For Office Use

This Application is: Approved
 Disapproved

Date: _____
 Assessor: _____

FILING INFORMATION

(See addresses for State Forest Service offices in the filing information)

WHO IS REQUIRED TO FILE THIS FORM?

An owner seeking approval for woodland that can qualify as non-appurtenant woodland to be valued, for local property tax purposes, under farmland assessment must include this form with the annually-filed Application for Farmland Assessment for the property. However, an assessor will not approve an application that requests such tax status for non-appurtenant woodland unless the owner has either a woodland management plan approved by the State Forester as satisfying the criteria at N.J.A.C. 18:15-2.10 or a NJ forest stewardship plan approved by the State Forester as satisfying the criteria at N.J.A.C. 7:3-5; and the owner has managed the woodland in compliance with an approved plan for at least the two successive years immediately preceding the tax year for which valuation, assessment, and taxation under farmland assessment is requested.

(Refer to N.J.A.C. 18:15-2.7(d))

IS THERE OTHER INFORMATION THAT I MUST FILE WITH THIS FORM?

Yes. This form must accompany an Application for Farmland Assessment for a property that includes non-appurtenant woodland. When a WD-1 form is submitted, a property map that shows the location(s) of forest management activity in the pre-tax year must also be filed. This map must be prepared in accordance with the applicable mapping standards set forth at N.J.A.C. 18:15-2.10 or N.J.A.C. 7:3-5.8. Also with a WD-1 form, a copy of the approved plan must be submitted, unless that assessor already has the plan on file. However, if any revisions have been made to the plan on file, the revisions must be submitted to the assessor. (Please check appropriate box under Status of Plan in Section II of this form.)

WHEN AND WHERE DO I FILE?

An Application for Farmland Assessment must be filed annually, on or before August 1, with the local assessor in each taxing district in which the property is located. If a WD-1 form is included with the application, a copy of the FA-1 form, the WD-1 form, and activity map must be submitted to the Regional Office of the New Jersey Forest Service that serves the county in which the property is situated:

Regional Offices of the New Jersey Forest Service

Northern Region
240 Main Street
Andover, NJ 07821

Counties served:
Bergen, Essex, Hudson, Hunterdon,
Morris, Passaic, Sussex, Warren

Central Region
PO Box 239
New Lisbon, NJ 08064

Counties served:
Burlington, Mercer, Middlesex,
Monmouth, Ocean, Somerset, Union

Southern Region
5555 Atlantic Avenue
Mays Landing, NJ 08330

Counties served:
Atlantic, Camden, Cape May,
Cumberland, Gloucester, Salem

HOW WILL COMPLIANCE WITH THE APPROVED PLAN BE DETERMINED?

Both the owner and the Approved Forester must certify on the WD-1 that the forest management activities and practices are being carried out in compliance with the plan. Furthermore, the property is subject to inspection by a forester from the New Jersey Forest Service pursuant to N.J.A.C. 18-15-2.13 to verify compliance with the plan. If non-compliance is found, the New Jersey Forest Service will transmit a notice of non-compliance to the local assessor stating the reasons for the finding.

HOW CAN I FIND AN APPROVED FORESTER?

The Department maintains the List of Approved Foresters online at <http://www.state.nj.us/dep/parksandforests/forest/ACF.pdf>. Upon request, the New Jersey Forest Service will provide a print out of this list.

VARIOUS TYPES OF FOREST MANAGEMENT PRACTICES:

Practice/Activity	Examples
Forest Stand Improvement (FSI)	Thinning, crop tree release, pruning, weeding, sanitation
Harvest	Single-tree selection, clearcut, seed tree, group selection, shelterwood
Reforestation	Natural or artificial means
Weed/Brush Control	Mechanical, chemical, hand, animal (e.g. goats)
Insect/Disease Control	Aerial, backpack, integrated pest management (IPM)
Site Preparation	Mowing, drum chop, scarification, chemical treatment
Invasive Species Control	Hand pulling, goats, integrated pest management
Wildlife Habitat Improvement	Practices to enhance or create habitat
Forestry Infrastructure	Access roads, boundary marking, trail improvements, deer fencing
Other	Non-traditional forest products

TERMS USED IN THIS FORM:

- **Pre-tax year** means the calendar year immediately preceding the tax year.
- **Tax year** means the calendar year in which the local property tax is due and payable.
- **Non-appurtenant woodland** means woodland that qualifies for farmland assessment by being in compliance with a WMP or FSP.