กรุงเทพธุรกิจ
Krungthep Turakij
Circulation: 200,000
Ad Rate: 2,370

Section: First Section/ทัศนะวิจารณ์
วันที่: อังคาร 17 มีนาคม 2558
ปีที่: 28 **ฉบับที่:** 9672 **หน้า:** 10(กลาง)
Col.Inch: 66.02 **Ad Value:** 156,467.40 **PRValue (x3):** 469,402.20 **คลิป:** สี่สี
คอลัมน์: อาหารสมอง: ความไม่รู้ เกี่ยวกับ'ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง'

อาหารสมอง

ความไม่รู้ เกี่ยวกับ 'ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง'

● วรากรณ์ สามโกเศศ
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ยุคปฏิรูปทำให้ความพยายามในการออกกฎหมาย **"ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง"** เกือบเป็นจริง เพื่อน ๆ นักเศรษฐศาสตร์การคลังและผู้เขียนได้พยายามผลักดันกฎหมายฉบับนี้มากว่า 30 ปี เราได้รอคอยกฎหมายฉบับนี้มานานแสนนาน บางท่านอาจสงสัยว่าไอ้พวกนี้จิตวิปริตหรืออย่างไร คำตอบก็คืออาจเป็นบ้างเล็กน้อย แต่มีความจริงในเรื่องนี้ให้อ้างเชิงวิชาการ ซึ่งอาจมีคนไม่รู้หรือเข้าใจผิดอยู่ไม่น้อย

ความเข้าใจผิดดังว่านี้มีดังต่อไปนี้

(1) ภาษีที่มีลักษณะคล้ายภาษีนี้มีอยู่แล้วในบ้านเราโดยใช้กันมา 81 ปีแล้ว เพียงแต่ไม่ได้เก็บกันเต็มที่และเก็บไม่ได้เพราะลักษณะอันไม่เป็นสากลของมัน กฎหมายฉบับนี้คือการยกเลิกกฎหมายสองฉบับเก่าและปรับปรุงให้เหมาะสมและเป็นธรรมยิ่งขึ้น

ในปัจจุบันมีภาษี 2 ชนิดที่ท้องถิ่น (กทม. เทศบาล ฯลฯ) เก็บอยู่คือ **ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน**

ภาษีบำรุงท้องที่เก็บจากเจ้าของที่ดินที่มีขนาดเนื้อที่เกินกว่าที่แต่ละเขต และท้องถิ่นประกาศ มีหลายอัตราภาษีอย่างน่าเวียนหัว (หากไม่มีการใช้ประโยชน์ก็เก็บในอัตราสูง) กระทรวงมหาดไทยประกาศราคาประเมินทั่วประเทศเป็นระยะ ๆ หลายปีครั้งเพื่อเป็นฐานในการจัดเก็บ

มีการเก็บกันได้น้อยมากเพราะได้รับการยกเว้นกันมากมายเนื่องจากเนื้อที่ดินต่ำกว่าเกณฑ์ เช่น ต่ำกว่า 1-5 ไร่ นอกเขตเทศบาล ต่ำกว่า 100 ตารางวา ฯลฯ ราคาประเมินก็ต่ำ ไม่ทันความเป็นจริง

ภาษีชนิดที่สองคือภาษีโรงเรือนและที่ดิน เก็บจากค่าเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้อยู่อาศัยเองในอัตราร้อยละ 12.5 ซึ่งก็คือเก็บจากค่าเช่าโรงงาน โรงแรม อาคารพาณิชย์ ฯลฯ เนื่องจากอัตราสูงมากจึงมีการ "ประนีประนอม" กันสูง และเก็บได้ไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วย

ภาษีทั้งสองเรียกได้ว่าเก็บจากฐานทรัพย์สิน (ภาษีเก็บจากฐานอื่น ได้แก่ รายได้ การบริโภค) ทั้งตรงและอ้อม แต่มันไม่เป็นธรรมและขาดประสิทธิภาพ หากผู้เขียนมีที่ดินเนื้อที่ต่ำกว่า 100 ตารางวา ปลูกบ้านหลังใหญ่ราคานับสิบล้านบาทโดยอาศัยอยู่เอง ก็ไม่ต้องเสียภาษีแม้แต่บาทเดียว แต่ถ้าบ้านถัดไปหลังเล็กแต่ให้เช่าก็จะเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

การจัดเก็บที่ไม่เป็นสากลเพราะเก็บจากมูลค่าที่ดินและจากการใช้อาคารซึ่งยากต่อการไล่จับเพราะไม่รู้ว่าให้เช่ากันหรือไม่ และค่าเช่าเท่าใด อีกทั้งยังพิกลพิการไม่เป็นธรรมอีกเช่นนี้ จึงมีความพยายามปรับให้เป็นสากลซึ่งใช้กันทั้งโลกด้วยการใช้มูลค่าของที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดิน เป็นฐานการประเมินในการเก็บภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รัฐบาลเสนอนี้โดยแท้จริงแล้วจึงไม่ใช่ของใหม่แต่อย่างใด หากแต่เป็นการปรับปรุงให้เป็นธรรม จัดเก็บได้สะดวกขึ้นและอย่างมีประสิทธิภาพขึ้น ลดการใช้วิจารณญาณของผู้จัดเก็บลง

(2) ในอาเซียนนั้นประเทศที่อยู่ในระดับการพัฒนาเดียวกับไทย มีการเก็บภาษีในลักษณะนี้มานานแล้ว เช่น ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย สิงคโปร์ ประเทศอื่น ๆ ที่กำลังคิดกันอยู่ก็คือเวียดนาม ประเทศเหล่านี้จัดเก็บกันในอัตราภาษีที่สูงกว่าอัตราที่รัฐบาลเสนอเป็นอันมาก

(3) ภาษีบำรุงท้องที่นั้นนักการเมืองท้องถิ่นไม่ค่อยอยากออกแรงเก็บเพราะทำให้เสียความนิยม ถึงจะเก็บก็ได้ไม่มากเพราะราคาประเมินที่ประกาศนั้นต่ำกว่าราคาตลาดมากและไม่เป็นปัจจุบัน อีกทั้งมีหลายอัตราให้เจ้าหน้าที่สามารถใช้วิจารณญาณ ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นเป็นเครื่องมือคอร์รัปชันทำหากินของทั้งเจ้าหน้าที่และนักการเมืองท้องถิ่นมายาวนาน เนื่องจากอัตราภาษีร้อยละ 12.5 นั้นสูงมาก จนต้องใช้ **"วิจารณญาณ"** กันหนักกว่าปกติ โดยเฉพาะ

โรงแรม และอาคารพาณิชย์

(4) เงินภาษีที่ประชาชนต้องจ่ายภายใต้ภาษีใหม่ที่เสนอนี้เรียกได้ว่าต่ำเป็นพิเศษ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท ยกเว้นไม่มีการจัดเก็บ มูลค่า 1.5-5 ล้านบาท เก็บในอัตราร้อยละ 0.1 (1 ล้านบาท จ่าย 1 พันบาท) แต่จัดเก็บเพียงครึ่งหนึ่ง ดังนั้นทุกหนึ่งล้านบาทจึงเสียภาษี 500 บาท ! มูลค่า 5 ล้านบาทขึ้นไปจ่ายอัตราร้อยละ 0.1

มูลค่าที่จัดเก็บไม่ใช้ราคาตลาด หากเป็นราคาประเมินที่ยอมให้มีการหักค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างก่อนประเมินถึง 69 แบบ เช่น บ้านไม้ หากมีอายุถึง 19 ปี ก็หักค่าเสื่อมไปร้อยละ 93 อาคารคอนกรีตปีที่ 43 หักค่าเสื่อมถึงร้อยละ 76 ฯลฯ

มูลค่าที่อยู่อาศัยที่ถูกประเมินเพื่อเสียภาษีจะถูกหักค่าเสื่อมก่อนที่จะเป็นฐานของการคิดภาษี มิได้คิดกันสด ๆ จากราคาตลาด

(5) สำหรับที่ดิน **ภาษีที่ดินที่จัดเก็บนั้นมิได้จัดเก็บในอัตราคงที่เสมอไป** หากกำหนดเพดานสูงสุดซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงอัตราได้ตามสถานการณ์ ประเภทที่ดินเพื่อการเกษตรเพดานคืออัตราร้อยละ 0.05 (ล้านบาทละ 500 บาท) ที่ดินพาณิชย์ (เพดานร้อยละ 0.2) ที่ดินรกร้างว่าง

iQNewsClip www.iqnewsclip.com
บริษัท อินโฟเควสท์ จำกัด 888/178 อาคารมหาทุนพลาซ่า ชั้น 17 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2253-5000, 0-2651-4700 แฟกซ์ 0-2253-5001, 0-2651-4701 อีเมล์: help@iqnewsclip.com

กรุงเทพธุรกิจ
Krungthep Turakij
Circulation: 200,000
Ad Rate: 2,370
Section: First Section/ทัศนะวิจารณ์
วันที่: อังคาร 17 มีนาคม 2558
ปีที่: 28 ฉบับที่: 9672 หน้า: 10(กลาง)
Col.Inch: 66.02 Ad Value: 156,467.40 PRValue (x3): 469,402.20 คลิป: สี่สี
คอลัมน์: อาหารสมอง: ความไม่รู้ เกี่ยวกับ'ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง'

เปล่า (เพดานร้อยละ 0.5) และเพิ่มอีก 1 เท่าทุก 3 ปี โดยสูงสุดไม่เกินอัตราร้อยละ 2

ราคาประเมินที่ดินจะประกาศโดยทางการเป็นช่วงปี ๆ ไป ที่ดินรกร้างว่างเปล่าถึงจะมีอัตราภาษีสูง แต่ก็สามารถเปลี่ยนสภาพโดยทำให้เกิดประโยชน์ด้วยการปลูกต้นไม้ ทำไร่ จะทำเองหรือให้เช่าก็ได้

(6) ภายใต้สองภาษีปัจจุบันหากมีการจัดเก็บกันจริงจังแล้ว ในหลายกรณีจะเสียกันเป็นเงินที่สูงกว่าภาษีใหม่โดยเฉพาะโรงแรม อาคารพาณิชย์ (ศูนย์การค้า) ด้วยซ้ำ เพียงแต่ภาษีใหม่จะปิดทางทำมาหากินฉ้อราษฎร์ และทำให้เงินกลับสู่ประชาชนอย่างเป็นล่ำเป็นสันมากขึ้น

(7) การเสียภาษีเป็นหน้าที่ของพลเมือง ถ้าประชาชนต้องการโครงสร้างพื้นฐานในการคมนาคม (ถนน รถไฟใต้ดินบนดิน สนามบิน) ในการสื่อสารไอที ใช้หนี้สาธารณะที่มีอยู่เป็นจำนวนมหาศาล ตลอดจนลงทุนเพื่อการศึกษา สาธารณสุข ความมั่นคง เพื่อสังคม โดยเฉพาะเพื่อผู้สูงอายุแล้ว โดยไม่มีการจ่ายภาษีเพิ่มแล้วมันจะเกิดขึ้นได้อย่างไร

ภาษีใหม่นอกจากจะเพิ่มความเป็นธรรม เพิ่มประสิทธิภาพ ลดคอร์รัปชัน แล้ว ยังจะเพิ่มรายได้อีกประมาณ 200,000 ล้านบาทต่อปีอีกด้วย (เมื่อท้องถิ่นเก็บได้เพิ่มขึ้นจากปัจจุบันซึ่งเก็บได้เพียง 25,000 ล้านบาท ส่วนกลางก็จ่ายให้น้อยลงจนสามารถนำเงินไปใช้ในเรื่องต่าง ๆ เพื่อประชาชนทั้งประเทศได้เพิ่มขึ้น)

ภาษีใหม่นี้เป็นธรรมเพราะคนมีมากก็จ่ายมาก มีน้อยก็ไม่ต้องจ่าย (เมื่อหลบหนีจากการจ่ายภาษีเงินได้บุคคลธรรมดามันก็ไปเพิ่มพูนที่ทรัพย์สิน การตามมาเก็บไปบ้างจากฐานทรัพย์สินเพียงเล็กน้อยจึงเป็นการยุติธรรม) ประการสำคัญท้องถิ่นก็จะมีรายได้เพิ่มขึ้น

อย่าลืมว่า "โลกนี้ไม่มีอะไรฟรี" ครับ

iQNewsClip www.iqnewsclip.com
บริษัท อินโฟเควสท์ จำกัด 888/178 อาคารมหาทุนพลาซ่า ชั้น 17 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2253-5000, 0-2651-4700 แฟกซ์ 0-2253-5001, 0-2651-4701 อีเมล์: help@iqnewsclip.com