

ภาษีบำรุงท้องที่

ตัวอย่างที่ 1

นายดำมีที่ดิน 1 ไร่ ตั้งอยู่ตำบลหนองขาม ราคาประเมินไร่ละ 1,000,000 บาท เจ้าของที่ดิน ประกอบอาชีพกสิกรรม ประเภทไม้ล้มลุกด้วยตัวเอง

พ.ร.บ. เดิม	พ.ร.บ. ใหม่
เสียภาษีบำรุงท้องที่ ไร่ละ 5 บาท เสียภาษี = 5 บาท ต่อปี	ราคาประเมินไร่ละ 1,000,000 บาท เสียภาษี 0.1 เสียภาษี 1,000 บาท เสียเพิ่มขึ้น 200 เท่า

ตัวอย่างที่ 2 (บ้านที่อยู่อาศัย)

นายดำมีบ้านอยู่อาศัย ตึก ชั้นเดียว 1 หลัง ที่ดิน 200 ตารางวา ราคาประเมินที่ดินไร่ละ 1,000,000 บาท

พ.ร.บ. เดิม	พ.ร.บ. ใหม่
ปลูกบ้านอยู่อาศัยในเขตเทศบาลตำบล แหลมฉบังให้ ลดหย่อน ได้ไม่เกิน 1 ไร่ * ไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ *	-ราคาประเมินไร่ละ 1,000,000 บาท -ที่ดิน 200 ตารางวา = 500,000 บาท เสียภาษี 0.1 $\frac{500,000 \times 0.1}{100}$ เสียภาษี = 500 บาท

(เสียภาษี 500 เท่า)

ตัวอย่างการเปรียบเทียบ

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดชลบุรี ได้กำหนดไว้และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว

	พ.ศ. 2543-2546 ราคาต่อตารางเมตร	พ.ศ. 2547-2550 ราคาต่อตารางเมตร	ผลต่างตารางเมตร
บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	4,400	4,750	+350
โรงงานอุตสาหกรรม	4,350	4,100	-250



จัดเก็บจาก

-โรงเรียนที่ประกอบการค้า

-โรงเรียนที่ให้เช่า

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จัดเก็บจาก

-บุคคลหรือนิติบุคคล ที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

(ภาษีบำรุงท้องที่ + ภาษีโรงเรียน)

ตัวอย่างที่ 1

-นายดำมีที่ดิน 1 ไร่ ตั้งอยู่ตำบลหนองขาม โดยปลูกบ้านเป็นบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว พื้นที่บ้าน 800 ตารางเมตร -โรงงานอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ติดบ้านนายดำ ที่ดิน 1 ไร่ ปลูกเป็นโรงงานอุตสาหกรรม 800 ตารางเมตร

บ้านอยู่อาศัย พ.ร.บ. ใหม่	โรงงานอุตสาหกรรม พ.ร.บ. ใหม่
<p>การประเมิน</p> <p>1. ที่ดิน ราคาประเมินไร่ละ 1,000,000 บาท ที่ดิน 1 ไร่ = 1,000,000 บาท</p> <p>2. โรงเรียน</p> <p>-บ้านไม้ชั้นเดียว ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางเมตรละ 4,750 บาท</p> <p>-บ้าน 800 ตารางเมตร $4,750 \times 800 = 3,800,000$ บาท</p> <p>* ที่ดิน + โรงเรียน *</p> <p>$1,000,000 + 3,800,000$ $= 4,800,000$ บาท</p> <p>ภาษี 0.1 = 4,800 บาท</p>	<p>การประเมิน</p> <p>1. ที่ดิน ราคาประเมินไร่ละ 1,000,000 บาท ที่ดิน 1 ไร่ = 1,000,000 บาท</p> <p>2. โรงเรียน</p> <p>-โรงงานอุตสาหกรรม ราคาประเมินทุน ทรัพย์ ตารางเมตรละ 4,100 บาท</p> <p>-โรงงานอุตสาหกรรม 800 ตารางเมตร $4,100 \times 800 = 3,280,000$ บาท</p> <p>* ที่ดิน + โรงเรียน *</p> <p>$1,000,000 + 3,280,000$ $= 4,280,000$ บาท</p> <p>ภาษี 0.1 = 4,280 บาท</p>

* โรงงานอุตสาหกรรม เสียน้อยกว่าบ้านอยู่อาศัย = -520 บาท *

ผลกระทบเมื่อนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้

เปรียบเทียบบ้านอยู่อาศัยตั้งอยู่ติดกับโรงงานอุตสาหกรรม

1. บ้านซึ่งเจ้าของอยู่อาศัยเองจะต้องเสียภาษี ซึ่งแต่เดิมไม่เคยเสียภาษี
2. โรงงานอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ใกล้กับบ้านอยู่อาศัย มีมลภาวะ แต่เสียภาษีน้อยกว่าบ้านที่อยู่อาศัย

ตัวอย่าง บริษัทน้ำมัน ในเขตอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

พ.ร.บ. เก่า	พ.ร.บ. ใหม่
เสียภาษีโรงเรือน 10,778,054 บาท	1. ที่ดิน = 283,923 ตารางวา ที่ดิน 13,744 ตารางวา รวม 297,667 ตารางวา ที่ดินประเมิน ตารางวาละ 10,000 บาท $297,667 \times 10,000$ บาท $= 2,976,670,000$ บาท 2. สิ่งปลูกสร้าง โรงงานอุตสาหกรรม ราคาประเมินทุนทรัพย์ = 4,100 บาท พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง 307,866.90 ตารางเมตร $307,866.90 \times 4100$ บาท $= 1,262,254,290$ บาท * ที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง โรงงานอุตสาหกรรม * $= 4,238,924,290$ บาท ภาษี 0.1 = 4,238,924.29 ภาษีลดลง 6,539,129.71 บาท

ผลกระทบเมื่อนำภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างใช้ในการจัดเก็บ

ผลกระทบต่อผู้ที่ไม่เคยเสียภาษี

1. บ้านอยู่อาศัย ซึ่งได้รับการยกเว้น ตามพ.ร.บ. เดิม จะต้องเสียภาษีตามพ.ร.บ. ใหม่ทุกคน
2. บ้านอยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโรงงานอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบมลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรมแต่ต้องเสียภาษี มากกว่า โรงงานอุตสาหกรรม

ผลกระทบต่อผู้ประกอบการกสิกรรม

1. เจ้าของที่ดินซึ่งประกอบการกสิกรรม จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น (ประมาณ 200 เท่า)
2. ผู้ประกอบการกสิกรรมที่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง และเช่าที่ดิน จะต้องเสียค่าเช่าเพิ่มขึ้น (เนื่องจากเจ้าของที่ดินจะต้องผลัดภาระให้กับผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษี)

ผลกระทบต่อ อปท.

1. ภาษีโรงเรือนจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12 อัตราใหม่จัดเก็บในอัตราร้อยละ 0.1 (ภาษีจะลดลง)
2. อปท. ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ ซึ่งประชาชนประกอบการกสิกรรม จะต้องจัดเก็บภาษีให้ครบถ้วน (จะเป็นปัญหาในการปฏิบัติงานซึ่งประชาชนที่มีรายได้ต่ำอยู่แล้ว ก็จะไม่มีการจ่ายภาษี)

ความไม่เป็นธรรม (ภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้าง)

- ผู้ที่เคยเสียภาษีอยู่แล้วจะเสียภาษีน้อยลง (โดยเฉพาะ โรงงานอุตสาหกรรม)

ตัวอย่างที่ 2 บริษัท ม. จำกัด โรงงานตั้งอยู่ตำบลหนองขาม ที่ดิน 19 ไร่

พ.ร.บ. เดิม	พ.ร.บ. ใหม่
ภาษีโรงเรือน = 304,842 บาท	<p>1. <u>ที่ดิน</u> (ราคาไร่ละ 800,000)</p> <p><u>ที่ดิน</u> 19 ไร่</p> <p>$800,000 \times 19 = 15,200,000$ บาท</p> <p>2. <u>สิ่งปลูกสร้าง</u></p> <p>- <u>ป้อมยาม</u> 25 ตารางเมตร</p> <p>ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางเมตรละ = 3,650 บาท</p> <p>$25 \times 3,650 = 91,250$ บาท</p> <p>- <u>โรงจอดรถ</u> 1,186 ตารางเมตร</p> <p>ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางเมตรละ = 2,100 บาท</p> <p>$1,186 \times 2,100 = 2,490,600$ บาท</p> <p>- <u>ลานคอนกรีต</u> 10,787.50 ตารางเมตร</p> <p>ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางเมตรละ = 350 บาท</p> <p>$10,787.50 \times 350 = 3,775,625$ บาท</p> <p>- <u>โรงงานอุตสาหกรรม</u> 15,046.50 ตารางเมตร</p> <p>ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางเมตรละ = 4,100 บาท</p> <p>$15,046.50 \times 4,100 = 61,690,650$ บาท</p> <p>รวมสิ่งปลูกสร้าง = 68,048,125 บาท</p> <p>* <u>ที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง</u> *</p> <p>$15,200,000 + 68,048,125 = 83,248,125$ บาท</p> <p>ภาษี 0.1 = 83,248.12</p> <p>ภาษี 0.3 = 249,744.37</p> <p>- ถ้าภาษี 500,000 บาท ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.60</p> <p>- ถ้าภาษี 800,000 บาท ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.96</p>

ตัวอย่างที่ 3 บริษัทตั้งอยู่บนที่ดิน 12,200 ตารางวา ปลูกสร้างโรงเรียน
เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม

ภาษีเดิม	ภาษีใหม่
<p>โรงเรียน = 553,392 บาท</p>	<p>1. ที่ดิน ราคาประเมินหน่วยที่ 7 ราคา 6,000 บาท / ตารางวา ที่ดิน 12,200 ตารางวา $6,000 \times 12,200 = 73,200,000$ บาท</p> <p>2. โรงเรียน -สำนักงาน $809 \times 5,350 = 4,328,150$ -โรงจอดรถ $209 \times 2,100 = 438,900$ -โกดัง $20,858 \times 2,350 = 49,016,300$ -บ้านพัก (ตึกแถว 2 ชั้น) $192 \times 4,400 = 844,800$ -ป้อมยาม $9 \times 3,650 = 32,850$ -ลานคอนกรีต $16,147 \times 350 = 5,651,450$ -โรงงานอุตสาหกรรม $6,317 \times 4,100 = 25,899,700$ รวมโรงเรียน 86,212,150 บาท</p> <p>* ที่ดิน + โรงเรียน *</p> <p>$73,200,000 + 86,212,150 = 159,412,150$ บาท</p> <p>ภาษี 0.1 = 159,412.15 บาท ภาษี 0.3 = 478,236.45 บาท</p> <p>-ถ้าต้องการให้เสียภาษีให้ได้เท่ากับ 600,000 บาท จะต้องใช้อัตราภาษีในการจัดเก็บร้อยละ 0.37</p> <p>-ถ้าต้องการให้เสียภาษีให้ได้เท่ากับ 800,000 บาท จะต้องใช้อัตราภาษีในการจัดเก็บร้อยละ 0.57</p>