

บทที่ ๕

แนวโน้มของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยต่อไป

เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับ ภาษีบำรุงท้องที่ ที่ได้มีการจัดเก็บอยู่ในประเทศไทยแล้วในขณะนั้น มีฐานภาษีค่อนข้างแคบและอัตราภาษีค่อนข้างต่ำ รวมทั้งยังมีขอบกพร่องอื่นที่จำเป็นต้องมีการแก้ไขอีกหลายประการตามที่ได้กล่าวมาแล้ว

ดังนั้น ในกลาง พ.ศ. ๒๕๑๘ รัฐบาลจึงได้มีนโยบายว่า ควรจะทำการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินเสียใหม่ ซึ่งเคหะพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน จัดเก็บโดยองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น อันได้แก่ เทศบาล สุขาภิบาล และองค์การบริหารส่วนจังหวัด และฐานภาษีตามพระราชบัญญัติทั้งสองนี้ครอบคลุมเฉพาะที่ดิน บ้านเช่า อาคารพาณิชย์ และโรงงานอุตสาหกรรมเท่านั้น สำหรับภาษีที่จะปรับปรุงใหม่นี้ รัฐบาลยังไม่ตกลงว่าจะให้ท้องถิ่นหรือกระทรวงมหาดไทย หรือส่วนกลาง คือ กรมสรรพากรเป็นผู้จัดเก็บ

ตามหลักการภาษีทรัพย์สินแล้ว ฐานภาษีควรจะครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์ และ สหกรณ์ทรัพย์ทั้งหมด แต่สำหรับในเมืองไทยการที่จะเปลี่ยนแปลงโดยรวดเร็วเกินไปจะทำให้ประชาชนมีภาระมากขึ้น และเป็นภาระยากที่จะติดตามเก็บได้ทุกอย่างในระยะเวลานั้น ฉะนั้น ในขั้นแรกควรจะกำหนดฐานภาษีโดยขยายคลุมไปเพียงแค่นานเรือนที่อยู่อาศัยเสียก่อน และแทนที่จะถือเกณฑ์ตามคารายปี เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินก็ให้เปลี่ยนมาใช้เกณฑ์ราคาตลาดแทน

เหตุผลที่ควรให้เก็บภาษีทรัพย์สิน

การที่จะปรับปรุงภาษีที่จัดเก็บจากทรัพย์สินใหม่โดยยกเลิกภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับ ภาษีบำรุงท้องที่ และจัดเก็บภาษีทรัพย์สินแทนก็โดยมีเหตุผลสรุปได้ดังนี้

- ๑. เพื่อให้เกิดความยุติธรรมแก่ผู้เสียภาษีมากขึ้น

เนื่องจากอัตราภาษีและฐานภาษีของภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่นั้น
ยังไม่เป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี เนื่องจากอัตราภาษีเป็นแบบ Regressive คือผู้มีรายได้น้อย
เสียภาษีในอัตราส่วนสูงกว่าผู้มีรายได้มาก ฉะนั้นควรที่จะได้มีการริบค่าเงินการปรับปรุง
แก้ไขโดยด่วน กฎหมายภาษีทรัพย์สินที่จะเสนอต่อรัฐสภาควรจะมีการให้แก้ไขภาวะนี้คือ

๒. เพื่อช่วยปรับฐานะของบุคคลให้ใกล้เคียงกัน โดยลดช่องว่างระหว่างคนรวย
กับคนจน (Equalization of wealth and well being)

ร่างกฎหมายใหม่นี้ รัฐบาลควรจะใช้อัตราภาษีก้าวหน้า คือ ทรัพย์สินซึ่งมีมูลค่า
สูงก็จะเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นตามไปด้วย เป็นการทำให้คนรวยแบกรับภาระภาษีมากกว่าคนจน
อนึ่ง การเก็บภาษีทรัพย์สินนี้จะทำให้มีรายได้ไปพัฒนาท้องถิ่นที่ยังต้องการพัฒนาอีกมาก ทำให้
ผู้มีรายได้น้อยสามารถได้รับประโยชน์จากการพัฒนาเหล่านั้น

๓. เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้จากภาษีทางตรง เพื่อให้อัตราส่วนระหว่างภาษีทาง
ตรงกับภาษีทางอ้อมใกล้เคียงกันมากขึ้น

เนื่องจากรายได้ของประเทศขณะนี้มาจากภาษีทางอ้อมมากกว่าภาษีทางตรง
ฉะนั้น การปรับปรุงการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินซึ่งเป็นภาษีทางตรงจะทำให้อัตราส่วนนี้เปลี่ยนแปลง
ในอนาคต โดยจะทำให้อัตราส่วนระหว่างภาษีทางตรงกับภาษีทางอ้อมใกล้เคียงกัน คือรายได้
ของรัฐบาลจะมาจากภาษีทางตรงมากขึ้นเป็นลำดับ

๔. เพื่อเป็นการขยายฐานภาษีทรัพย์สินให้กว้างขึ้น โดยเก็บภาษีจากบ้านพักอาศัย
ด้วย ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินมิได้คลุมไปถึง

อนึ่ง ยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นว่า องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นหรือส่วนกลาง (คือ กรม-
สรรพากร) จะเป็นผู้จัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ซึ่งถ้าจะผูกตามหลักการปกครองตนเอง (Autonomy)
แล้ว ควรจะให้ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่จะแก้ไขใหม่เพื่อนำมาใช้จ่ายบำรุงท้องที่
ของตน แต่อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษีใหม่จะต้องคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของภาษีทรัพย์สิน
ภาวะทางเศรษฐกิจสภาพการเมืองและเหตุผลอื่น ๆ ประกอบด้วย ซึ่งหากให้พิจารณาเหตุ
ผลอันประกอบควมแล้ว ในระยะเริ่มแรกของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมีเหตุผลหลายประการ

ที่ควรจะให้ส่วนกลาง (คือ กรมสรรพากร) เป็นผู้จัดเก็บ กล่าวคือ:-

๑. กรมสรรพากรมีความชำนาญงานในการจัดเก็บภาษีมากกว่า โดยมีกำลังคน และเครื่องมือเครื่องใช้อย่างเพียงพอ และเคยจัดเก็บภาษีชนิดอื่น ๆ มาก่อนแล้ว

๒. เพื่อประหยัดทั้งในค่านักำลังคน เครื่องมือเครื่องใช้และค่าใช้จ่าย ควรให้ กรมสรรพากรดำเนินการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเอง ซึ่งทำให้ท้องถิ่นจัดเก็บบางอำเภออาจต้องมีถึง ๓ หน่วยงาน คือ เทศบาล สุขาภิบาล และ องค์การบริหารส่วนจังหวัด จะทำให้เสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น

๓. ถ้ากรมสรรพากรจัดเก็บจะสามารถรวบรวมทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินที่มี อยู่กระจัดกระจายหลาย ๆ แห่ง มีรวมประเมินภาษีตามอัตราก้าวหน้าได้

ถ้าหากให้ท้องถิ่นดำเนินการจัดเก็บจะมีข้อเสียดังนี้ คือ

๑. ท้องถิ่นประสบปัญหาในการเริ่มงานและการวางแผน
๒. ท้องถิ่นไม่มีหน่วยงานกลางที่จะคอยประสานงาน และให้ข้อมูลต่าง ๆ
๓. ถ้าให้ท้องถิ่นจัดเก็บจะประสบปัญหาในด้านการตีราคาอย่างมาก โดย

เฉพาะอิทธิพลทางการเมืองอาจทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สะดวกในการปฏิบัติงาน

ฉะนั้น จึงพอจะสรุปได้ว่า ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินที่จะปรับปรุงขึ้นใหม่นี้ควรให้รัฐบาลกลาง (คือ กรมสรรพากร) เป็นผู้จัดเก็บตามเหตุผลที่ได้อธิบายมาแล้วข้างต้น

แนวโน้มของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยควรจะเป็นประการใดนั้น ควรจะให้พิจารณากันในหลักการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ คือ

๑. ฐานภาษี
๒. อัตราภาษี
๓. การบริหารการจัดเก็บ
๔. การกระจายภาระภาษี
๕. ผลของการปรับปรุงภาษี

๑. ฐานภาษี การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินนี้เป็นวิธีการจัดเก็บภาษีทางตรงอย่างหนึ่ง ซึ่งมีผลเท่ากับเป็นการขยายฐานภาษีทางตรงให้กว้างออกไปจากที่มีอยู่เดิม โดยหลักการของภาษีชนิดนี้ควรจะต้องเก็บจากทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ แต่สำหรับประเทศไทย การที่จะเปลี่ยนแปลงภาษีหากดำเนินการโดยรวดเร็วเกินไป อาจเป็นเหตุให้ประชาชนรู้สึกว่าได้รับภาระภาษีมากเกินไป และในช่วงระยะเวลาอันสั้นนี้เป็นการยากที่จะติดตามเก็บจากทรัพย์สินได้ทุกประเภท ฉะนั้น สำหรับระยะแรกของการปรับปรุงนี้ควรกำหนดฐานภาษีเฉพาะอสังหาริมทรัพย์โดยให้ครอบคลุมเฉพาะเพียงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารบ้านเรือนเสียก่อน โดยควรจำแนกประเภทของทรัพย์สินออกเป็น ๒ ประเภท คือ

- (๑) ที่ดิน
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง

(๑) ที่ดิน โดยเหตุที่ที่ดินแต่ละแปลงมีวัตถุประสงค์ของการใช้แตกต่างกัน จะเก็บภาษีเท่ากันทั้งหมดย่อมไม่ยุติธรรม จึงควรแยกออกตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดิน เพื่อกำหนดอัตราภาษีให้แตกต่างกันดังนี้

- ๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรกรรม
- ๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม
- ๓) ที่ดินที่ใช้ทำป่าไม้ และเหมืองแร่
- ๔) ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือให้เช่า
- ๕) ที่ดินที่ทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่า

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ควรแบ่งออกตามลักษณะของสิ่งปลูกสร้างดังนี้

- ๑) บ้านที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเอง
- ๒) บ้านที่ให้เช่า
- ๓) โรงงานและอาคารพาณิชย์
- ๔) บ้านพักตากอากาศ หรือบ้านหลังที่สอง
- ๕) ธนาคาร
- ๖) โรงมหรสพ
- ๗) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เช่น โกดังเก็บของ ฯลฯ

การกำหนดฐานภาษีดังกล่าวควรมีข้อยกเว้นสำหรับทรัพย์สินบางประเภท เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรม ดังนี้คือ

(๑) กรณีบ้านอยู่อาศัยที่กำลังอยู่ในระหว่างผ่อนส่งกับธนาคารหรือการเคหะสงเคราะห์ต่าง ๆ เนื่องจากผู้ที่กำลังผ่อนส่งบ้านเขาซื้อเป็นผู้ที่มีฐานะปานกลางมีโชมั่งมีมากนัก และกำลังประสบความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องซื้อบ้านผ่อนส่ง มีภาระที่จะต้องผ่อนชำระหนี้ให้ธนาคารและการเคหะสงเคราะห์ต่าง ๆ เป็นจำนวนเงินสูงในแต่ละเดือน และต้องเสียดอกเบี้ยเป็นจำนวนมาก ฉะนั้นการที่จะต้องเสียภาษีทรัพย์สินก็จะเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันมาก จึงควรได้รับการยกเว้นภาษี

(๒) ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ควรได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเจ้าของครอบครองไว้เพื่ออำนวยประโยชน์ให้กับประชาชนเป็นส่วนใหญ่ เช่น ที่ดินซึ่งเจ้าของตัดเป็นถนนหรือซอยส่วนบุคคล เป็นต้น

(๓) ทรัพย์สินซึ่งเป็นของรัฐซึ่งมิได้มีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการหาผลประโยชน์ ก็ควรได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินด้วย

จากการยกเว้นดังกล่าว อาจทำให้เกิดปัญหาว่า ควรมีขอบเขตของการยกเว้นแค่ไหน เพราะหากมีการยกเว้นมากเกินไปจะทำให้เกิดผลเสียหายแก่รัฐ จึงควรยึดเป็นหลักว่า ถ้าทรัพย์สินใดมุ่งหาผลประโยชน์แล้วก็ไม่ควรได้รับการยกเว้นภาษี

๒. อัตราภาษี อัตราภาษีที่จะนำมาใช้เก็บจากทรัพย์สินเป็นสิ่งที่เป็ปัญหาอยู่มากทีเดียว เพราะประเทศมีอาณาเขตกว้างมาก และประชากรมีสภาพการดำรงชีวิตที่แตกต่างกันไปตามส่วนต่าง ๆ ของประเทศ บางกึ่งมี บางกึ่งยากจน การที่จะกำหนดอัตราภาษีเพื่อให้เป็นมาตรฐานในการเก็บภาษีทั่วประเทศ จึงเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาโดยรอบคอบ สิ่งที่จะต้องพิจารณาก็คือผลที่จะเกิดขึ้นจากการใช้อัตราภาษีชนิดใดในการจัดเก็บ ฉะนั้น รัฐบาลจึงควรจะต้องตระหนักถึงสิ่งต่อไปนี้ คือ

(๑) การใช้อัตราเดียว (Flat Rate) หมายความว่า ถ้ารัฐบาลกำหนดอัตราภาษีย่อยละเท่าใด ก็ใช้อัตรานั้นทั่วประเทศ ถึงแม้ว่าในต่างประเทศนิยมใช้อัตราเดียว

เพราะเห็นว่าให้ผลดีก็ตาม แต่ผู้เขียนเห็นว่า สำหรับในประเทศไทยควรกำหนดอัตราภาษี
ในกรุงเทพฯ สูงกว่าในต่างจังหวัด เพราะจะช่วยให้คนยากจนรับภาระภาษีน้อยลง การ
ใช้อัตราเดียวมีผลดีผลเสีย ดังนี้

ผลดี จะทำให้ไม่มีการโยกย้ายสถานที่เพื่อเลี่ยงภาษีจากจังหวัดหนึ่งไปอีก
จังหวัดหนึ่ง เพราะเมื่อระดับอัตราภาษีเท่ากันทั่วราชอาณาจักรแล้ว การโยกย้ายทรัพย์สิน
จากจังหวัดหนึ่งไปอีกจังหวัดหนึ่งก็ไม่มีประโยชน์อันใด

ผลเสีย การใช้อัตราเดียวทั่วราชอาณาจักรอาจเกิดผลเสียคือ ทำให้มีการ
จัดสรรเงินจากท้องถิ่นหนึ่งไปยังอีกท้องถิ่นหนึ่ง ซึ่งถ้าท้องถิ่นที่คงใช้เงินในการพัฒนามาก
แต่ขาดแคลนเงินเนื่องจากเก็บภาษีได้น้อย ก็จำเป็นที่รัฐบาลจะต้องยื่นมือเข้าช่วยเหลือ โดย
จัดสรรเงินจากท้องถิ่นหนึ่งไปยังอีกท้องถิ่นหนึ่ง ทำให้เกิดความไม่ยุติธรรมขึ้น เพราะผู้เสีย
ภาษีควรจะได้รับประโยชน์จากท้องถิ่นนั้นอย่างเต็มที่ ซึ่งถ้าหากใช้อัตราเดียวแล้วจะทำให้
เฉลี่ยเงินภาษีส่วนหนึ่งไปเกื้อหนุนอีกท้องถิ่นหนึ่ง

(๒) การใช้อัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) การใช้อัตราก้าวหน้า
จะก่อให้เกิดความยุติธรรมทางสังคมมากขึ้น กล่าวคือ ให้คนมีรายได้มากมีส่วนรับภาระภาษี
มากกว่าคนมีรายได้น้อย กล่าวคือควรกำหนดอัตราภาษีให้ขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนเป็น
หลัก ถ้ามีรายได้มากอัตราภาษีก็จะสูง อันเป็นการแบ่งเบาภาระภาษีของผู้มีรายได้น้อย

๓. การบริหารการจัดเก็บ เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่
มีข้อบกพร่องในการบริหารการจัดเก็บหลายประการ กล่าวคือ ระบบการที่ราคาทรัพย์สินยังไม่
เป็นมาตรฐาน และในบางแห่งการที่ราคายังอยู่ในมือของผู้มีอำนาจ ก่อให้เกิดความไม่
ยุติธรรมขึ้น จึงควรมีการปรับปรุงระบบการที่ราคาทรัพย์สินเสียใหม่ เพื่อก่อให้เกิดความ
ยุติธรรมยิ่งขึ้น และการบริหารการจัดเก็บอย่างอื่นก็ยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ เช่น มี
ภาษีอากรคงค้างเป็นจำนวนมาก มิได้มีการเร่งรัดการเก็บเงินภาษีหรือทำให้ลูกหนี้ภาษีอากร
ลดน้อยลงไป อีกทั้งการตรวจสอบและการควบคุมจำนวนผู้ยื่นแบบแสดงรายการยังไม่รัดกุม
ปรากฏว่า มีผู้เลี่ยงภาษีอยู่เสมอและมีบทลงโทษน้อยมาก

ฉะนั้น ในการปรับปรุงภาษีใหม่ เราจึงควรมีการปรับปรุงการบริหารการจัดเก็บ เพื่อทำให้มีประสิทธิภาพเพียงพอ โดยจะกล่าวถึงการที่ราคาทรัพย์สินและการควบคุมการเสียภาษี

๓.๑ การที่ราคาทรัพย์สิน เริ่มตามกฎหมายโรงเรือนและที่ดิน กับ ภาษีบำรุงท้องที่ ให้อำนาจเจ้าพนักงานในการที่ราคามากจนเกินไป โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อที่ราคาปานกลางที่ดิน และการที่ราคาไม่มีมาตรฐานในการที่ราคา ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า เนื่องจากการเก็บภาษีทรัพย์สินใหม่นี้รัฐบาลมีนโยบายที่จะแก้ไขระเบียบการปฏิบัติให้รัดกุมยิ่งขึ้น และให้ถูกต้องกับความเป็นจริงมากที่สุด จึงจะต้องวางระเบียบการที่ราคาเสียใหม่ โดยในการที่ราคาทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อจุดประสงค์ในการเก็บภาษี จะต้องนำข้อมูลต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณาด้วย เป็นต้นว่า มูลค่าของการต่อเติมอาคาร ราคาที่ซื้อขายกันในท้องตลาด รายได้ที่อาจจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินเหล่านั้น แต่เนื่องจากเรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องใหม่ การวางระเบียบนี้จึงเป็นงานที่ค่อนข้างยาก และยังคงจะต้องปรับปรุงแก้ไขอีกหลายตอน เพื่อจะทำให้การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยอยู่ในวิถีสู่ที่ถูกต้องต่อไป

การที่ราคาทรัพย์สินควรแยกออกเป็น ๒ กรณี คือ

- (๑) การที่ราคาที่ดิน
- (๒) การที่ราคาสิ่งปลูกสร้าง

(๑) การที่ราคาที่ดิน เดิมวิธีการที่ราคาของภาษีบำรุงท้องที่ใช้การที่ราคาปานกลาง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ หมายถึง ราคาตัวเฉลี่ยปานกลางโดยจะที่ราคาปานกลางทุก ๆ ๔ ปี ตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ที่กำหนดให้เอาราคาที่ดินในตำบลหรือในท้องที่นั้น ๆ ที่ซื้อขายกันครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า ๓ ราย ในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันที่ราคา มาคำนวณตัวเฉลี่ยราคาปานกลาง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายกันดังกล่าวก็ให้นำเอาราคาที่ดินของตำบลหรือท้องที่ใกล้เคียงซึ่งมีสภาพและทำเลที่ดินคล้ายคลึงกัน มาคำนวณถือเป็นราคาปานกลาง โดยการคำนวณราคาปานกลางที่ดินนี้ให้นำเอาราคาโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก

มาคำนวณควย

จากวิธีการที่ราคาคงกล่าวข้างต้นมิได้คำนึงถึงสิ่งอื่น ๆ ควบ เช่น ชนิดของที่ดิน ที่จะนำประโยชน์มาสู่เจ้าของ และทำเลที่ตั้งของที่ดิน พร้อมทั้งราคาของผลิตภัณฑ์ทางเกษตรกรรม ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วสิ่งเหล่านี้ก็เป็นสิ่งที่มีผลทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกัน จึงควรจะต้อง พิจารณาถึงสิ่งเหล่านี้อย่างรอบคอบควย

ในการจะจัดเก็บภาษีทรัพย์สินนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า รัฐบาลควรจะเป็นโอกาส ให้ผู้เสียภาษีเป็นผู้ประเมินตนเองเสียก่อน โดยเหตุที่ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีอากรประเมินชนิด หนึ่ง ซึ่งผู้ครองทรัพย์สินจะต้องยื่นแบบแสดงรายการในการเสียภาษี โดยแสดงรายละเอียด และราคาทรัพย์สินสำหรับประเมินตนเอง เจ้าพนักงานประเมินจะเป็นผู้ตรวจสอบ และถ้า สงสัยรายใด ก็จึงใช้วิธีที่ราคาคงจะกล่าวต่อไป

สำหรับเจ้าพนักงานประเมินนั้น ควรจะประกอบด้วยผู้แทนจากส่วนราชการ และ ผู้แทนจากส่วนประชาชนร่วมกันพิจารณาที่ดิน โดยให้ออกกฎหมายตั้งคณะกรรมการ ที่ดินทรัพย์สินตามจำนวนที่เห็นสมควร เพื่อทำหน้าที่สืบหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการที่ดิน ในเขตหนึ่ง ๆ ตามราคาตลาดที่เป็นจริงในขณะนั้น แล้วกำหนดหลักเกณฑ์เป็นราคามาตรฐาน ในการที่ดิน ผู้เขียนยังมีความเห็นอีกว่า ควรจะเชิญผู้ที่มีความรู้ความชำนาญเป็นพิเศษ มาชี้แจงแสดงเหตุผลประกอบการที่ดินควย

วิธีการของการที่ดินที่ผู้เขียนคิดว่า จะเป็นแนวทางที่จะให้เจ้าพนักงานปฏิบัติ เกี่ยวกับการที่ดิน เพื่อที่จะให้เป็นมาตรฐานและที่จะปรับปรุงระบบภาษีของเราให้เกิด ความยุติธรรมแก่ผู้ครองทรัพย์สินให้มากที่สุด ควรจะเป็นดังนี้

(ก) การทำแผนที่ภาษี

(ข) การจัดหาและรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งความคิดเห็น ของผู้ที่มีความชำนาญเกี่ยวกับราคาของที่ดิน

(ค) การกำหนดราคาพื้นฐาน

(ง) ทบทวน และแก้ไขราคาที่ดินตลอดเวลา

(ก) การทำแผนที่ภาษี (Tax Map) แผนที่ภาษีเป็นสิ่งที่จะต้องแสดงรายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งให้แน่นอน โดยเฉพาะในเขตชุมชนและควรจะต้องทำให้ละเอียด และสามารถแสดงการเปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินในแผนที่ด้วย เพราะฉะนั้นจึงควรแก้ไขแผนที่ภาษีให้ถูกต้องตามกาลเวลาควย และแผนที่ภาษีจะต้องเก็บข้อมูลต่าง ๆ ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยควรจะต้องมีรายการที่ดินทุกแปลงในแผนที่ให้ได้ครบบริบูรณ์ การทำแผนที่แยกออกเป็นการทำแผนที่ในส่วนภูมิภาค และการทำแผนที่ในเมือง

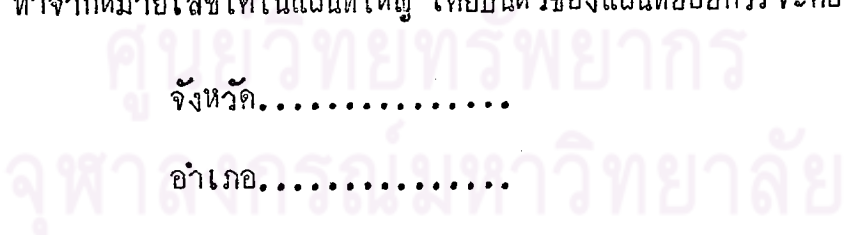
การทำแผนที่ในส่วนภูมิภาค ควรพิจารณาถึงอัตราส่วนที่จะใช้ ควรพิจารณาถึงขนาดของพื้นที่ที่จะทำ ถ้าใหญ่ก็ควรใช้อัตราส่วนขนาดหนึ่ง และถ้าเล็กก็ใช้อัตราส่วนอีกขนาดหนึ่ง และอาจใช้ภาพถ่ายแผนที่ทางอากาศของจังหวัดหรือของอำเภอเขาช่วย โดยเจ้าหน้าที่จะแบ่งแผนที่นี้ออกเป็นส่วน ๆ เท่า ๆ กัน เพื่อนำไปทำแผนที่ย่อย ในแต่ละจังหวัดควรจะต้องมีแผนที่ของทุกอำเภอในจังหวัดตนเก็บอยู่ เนื่องจากแผนที่นี้เวลาเก็บจะต้องคว่ำหน้า ดังนั้นควรจะระบุนหมายเลขของแผนที่ไว้อีกตามหนึ่งของแผนที่ แล้วจึงเก็บเรียงไว้ตามลำดับหมายเลข

ตอจากนั้น ก็ทำแผนที่ย่อยโดยจำลองส่วนใดแต่ละส่วนของแผนที่ใหญ่ออกมา โดยจะต้องระบุว่า ทำจากหมายเลขใดในแผนที่ใหญ่ โดยบนหัวของแผนที่ย่อยควรจะต้องเขียนไว้ว่า

จังหวัด.....

อำเภอ.....

หมายเลข.....



หลังจากใ้ควาภาพแผนที่ย่อยเรียบร้อยแล้ว ซึ่งแผนที่ย่อยนี้จะแสดงถนน แม่น้ำ ทางรถไฟ สถานที่สำคัญ และที่ดินเป็นส่วน ๆ ไปแล้ว ก็ให้แบ่งออกเป็นหน่วย ๆ ดังเช่นในแผนที่ใหญ่เป็นต้น

ส่วนการทำแผนที่ในเมืองควรจะต้องระบุ ถนน และหน่วยย่อยลงไปให้ละเอียด โดยเฉพาะในย่านชุมชนที่หนาแน่นอย่างกรุงเทพฯ และต้องทำแผนที่ย่อยของแต่ละซอย ซึ่งอาจจะเสียค่าใช้จ่ายมาก แต่ก็จะได้แผนที่ที่ละเอียดพอสมควร โดยให้หมายเลขไว้บนหัวแผนที่ย่อยด้วย การแบ่งแผนที่เป็นส่วน ๆ โดยจะเริ่มต้นจากหมายเลข ๑ ไปเรื่อย ๆ เพื่อสะดวกแก่การทำ Card Index และในแต่ละส่วนจะต้องระบุหมายเลขโฉนดที่ดินลงไป เพื่อให้ทราบว่าในส่วนของแผนที่นั้นที่ดินเป็นของใคร ควรมีการให้เลขดัชนีทรัพย์สิน (Property Index Number) โดยการกำหนดให้แต่ละเขตมีหมายเลขประจำ และที่ดินในเขตนั้นจะแบ่งเป็นส่วน ๆ โดยจะเขียนเรียงในแบบ Card Index ดังนี้:-

(๑) หมายเลขของจังหวัด หรือ อำเภอ (ซึ่งจะปรากฏในแผนที่ของแต่ละจังหวัด)

(๒) หมายเลขของเขตแต่ละเขต เช่น ถ้าหมายเลขของกรุงเทพฯ ใช้ ๐๑ ของเขตบางรักใช้ ๐๔

ฉะนั้น บนแผนที่ของเขตบางรัก ก็จะใช้ ๐๑.๐๔

(๓) แผนที่ของเขตบางรักจะต้องแบ่งออกเป็นหลาย ๆ ส่วน สมมุติว่า แบ่งออกเป็น ๖ ส่วน ก็อาจจะใช้ Index Number เป็น ๐๔๑, ๐๔๒, ๐๔๓, ๐๔๔, ๐๔๕, ๐๔๖

(๔) ในแต่ละแผนที่ย่อยของเขตบางรัก เช่น หมายเลข ๐๔๓ ควรต้องแยกออกเป็น ๖ ส่วนอีกเช่นกัน เพื่อให้สามารถระบุที่ตั้งของทรัพย์สิน ก็จะต้องให้หมายเลข ๑-๖ อีกเช่นกัน โดยจะมีเลขดัชนีเป็น ๐๔๓-๑, ๐๔๓-๒ จนถึง ๐๔๓-๖

(๕) ในแต่ละส่วนบนแผนที่ ๐๔๓ ถ้าละเอียดพอแล้วและสามารถระบุรายละเอียดของทรัพย์สินได้แล้วในแต่ละส่วนของ ๐๔๓ เช่น ๐๔๓-๖ จะต้องระบุหมายเลขดัชนีของทรัพย์สิน โดยอาจจะแยกเป็นของที่ดินและของสิ่งปลูกสร้าง จากตัวอย่างก็พอจะเห็นว่า การให้เลขดัชนีอาคาร ก็จะเรียงจาก ๑-๕ และในเขตอื่นก็ต้องทำอย่างนี้เช่นกัน ส่วนถ้าต้องการจะระบุโฉนดที่ดินในแต่ละส่วนก็สามารถจะระบุใน Card Index สรุปแล้วบนหัวของ Card Index จะระบุเลขรหัสไว้ดังนี้ ๐๑,๐๔๓-๖-๕

๑		๒								
๓		๔								
๕		๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙

ถ้ามีหมายเลขอย่างนี้แสดงไว้ เจ้าหน้าที่จะทราบว่า Card Index นี้ จะใส่รายละเอียดของทรัพย์สินหมายเลขที่ ๕ ของแผนที่ส่วนที่ ๖ ของส่วนย่อยที่ ๓ ของเขตอำเภอบางรัก กทม. ส่วนรายละเอียดที่จะปรากฏใน Card Index นั้น ควรจะระบุรายละเอียดให้

ในการเตรียมการที่ราคา เจ้าหน้าที่จะทำแผนที่อีกชุดหนึ่งเพื่อแสดงราคาต่อตารางวาหรือต่อไร่ แสดงไว้บนแผนที่ก็จะยิ่งดีเนื่องจากจะสะดวกต่อการอ้างอิง

(ข) การจัดการและรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ

ข้อมูลต่าง ๆ ที่สมควรจะรวบรวมก็คือ

- (๑) ข้อมูลจากการซื้อขายที่ดินต่าง ๆ การเสนอขาย หรือการเสนอซื้อ
- (๒) ข้อมูลและความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน เช่น การขยายเมือง การสร้างถนน ฯลฯ
- (๓) ข้อมูลที่เกี่ยวกับคาเช่าสถานที่
- (๔) ข้อมูลที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพของที่ดินใกล้เคียง ซึ่งจะมีส่วนในการเปลี่ยนแปลงสภาพของท้องถิ่นหรือสภาพทางเศรษฐกิจ
- (๕) ราคาที่ดินต่อหน่วยจากนายหน้าขายที่ดิน หรือผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือเจ้าของที่ดิน

ข้อมูลเหล่านี้ ควรจะบันทึกลงใน Card Index หรือ Tax Map เพื่อเป็นข้ออ้างอิงในการกำหนดราคาของคณะกรรมการที่ราคา

(ค) การกำหนดราคาพื้นฐานของที่ดิน

การกำหนดราคาพื้นฐานที่ดินในแต่ละท้องถิ่นเป็นสิ่งจำเป็นมาก อาจจะทำให้ผู้เชี่ยวชาญทางการที่ราคากำหนดลงไปเลยว่า ราคาพื้นฐานอย่างต่ำของที่ดินควรจะเป็นตารางวาหรือไรละเท่าใด เป็นต้น

การที่จะคิดราคาพื้นฐานก็ต้องอาศัยคณะผู้เชี่ยวชาญมากำหนดราคาหรือแสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับเนื้อที่ดิน ราคาพื้นฐานที่ดินอาจกำหนดได้จากสิ่งต่าง ๆ ต่อไปนี้ คือ

- (๑) การกำหนดมาตรฐานที่ดิน
- (๒) การเปรียบเทียบรายใดที่ใดจากที่ดิน และราคาซื้อขายที่ดิน
- (๓) ท่าเลที่ตั้ง หรืออิทธิพลของสิ่งอื่น ๆ ที่มีต่อราคาที่ดิน เช่น ความห่างไกลจากถนน ศูนย์การค้า โรงเรียน ชนิดของถนน และอื่น ๆ

เมื่อได้ข้อมูลดังกล่าวมาแล้ว ก็จะใช้ราคาที่ดินได้เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง และสิ่งแวดล้อมได้

(๑) การกำหนดมาตรฐานที่ดิน

โดยปกติแล้ว มาตรฐานของที่ดินเมื่ออิทธิพลต่อการกำหนดราคาพื้นฐานมาก เพราะดินแต่ละประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน และเมื่อปลูกพืชจะให้ผลผลิตแตกต่างกันด้วย ฉะนั้น ควรให้ผู้เชี่ยวชาญทางด้านราคาที่ดิน อาจจะเป็นเจ้าพนักงานจากกรมที่ดินซึ่งคณะกรรมการที่ราคารับรองแล้ว เป็นผู้กำหนดควาจะให้ที่ดินในแต่ละมาตรฐานมีราคาตารางวา หรือไรละเท่าใด และใช้ราคาดังนั้นเป็นราคาพื้นฐานที่ดินได้ มาตรฐานที่ดินอาจแยกออกได้เป็น ๔ มาตรฐานดังนี้ คือ:-

มาตรฐานที่ ๑ เป็นดินดีมาก ใช้ในการเพาะปลูกได้ดี ดินไม่รวน และมีลักษณะดีปลูกพืชไร่กลางแจ้ง

มาตรฐานที่ ๒ เป็นดินดี ใช้ในการเพาะปลูก แต่ต้องมีการใช้ปุ๋ยช่วยให้พืชเจริญงอกงาม เป็นดินที่ค่อนข้างจะดอน

มาตรฐานที่ ๓ โดยมากแล้วเป็นดินดี สามารถจะใช้ในการเพาะปลูกได้ ถ้าได้รับการบุกเบิก และไม่สามารถเก็บน้ำไว้ได้ดีเท่าที่ควร จะต้องปลูกพืชประเภทหมุนเวียน เช่น ถั่ว อย่างน้อยครั้งละ ๕ ปี

มาตรฐานที่ ๔ ดินยังที่อยู่ สามารถเพาะปลูกได้เป็นบางฤดูเท่านั้น เหมาะที่สุดสำหรับ
จะทำเป็นทุ่งหญ้าสำหรับเลี้ยงสัตว์

มาตรฐานที่ ๕ เป็นดินที่มีอยู่ในเขตป่า หรือเป็นทุ่งหญ้า ไม่มีลักษณะของดินร่วน มี
ลักษณะชั้นและมีหินผสม ต้องการการดูแลเป็นอย่างดี จึงจะสามารถปลูกหญ้าหรือต้นไม้ได้

มาตรฐานที่ ๖ เป็นดินที่ไม่เหมาะสำหรับการเพาะปลูก แต่สามารถทำให้เป็นทุ่งหญ้า
ได้ โดยการเพิ่มปุ๋ยหรือรดน้ำ ไม่สามารถเก็บน้ำไว้ในดิน เป็นที่คอนเสียเป็นส่วนมาก

มาตรฐานที่ ๗ เป็นดินที่ไม่เหมาะสำหรับเพาะปลูก แต่เหมาะสำหรับหญ้าคาและต้นไม้
มีลักษณะเป็นที่คอน จะร่อนประมาณ ๒๑-๖๐ องศา

มาตรฐานที่ ๘ เป็นป่าทึบ ซึ่งไม่เหมาะสำหรับการเพาะปลูก หรือเลี้ยงสัตว์ ลักษณะ
ดินผสมควยกรวด และเปือกชั้น หน้าดินไม่สามารถจะถูกระด้างไถง่าย ๆ

(๒) วิธีการที่ราคาโดยเปรียบเทียบรายไร่จากที่ดิน

เนื่องจากในประเทศไทยเรายังไม่เคยมีการที่ราคาที่ดินโดยเปรียบเทียบรายไร่ที่
รับเลย จึงจะขอเสนอวิธีการและตัวอย่างของการที่ราคาของสหรัฐอเมริกาเป็นแนวทาง
ในการนำมาปรับปรุงวิธีการที่ราคาในประเทศไทยเราต่อไป

การที่ราคาโดยวิธีนี้ใช้ผลการผลิตทางเกษตร และราคาที่ทำได้ พร้อมกับใช้อัตราผล
ตอบแทน (Rate of Return) ของเจ้าของที่ดิน การคำนวณจะทำให้ทราบผลของราคา
เฉลี่ยของที่ดินทั้งดินในท้องถิ่นนั้น ๆ ซึ่งราคาควรจะต้องได้รับการตรวจสอบและแก้ไขจาก
คณะกรรมการอีกครั้งหนึ่งก่อนจะนำไปประเมินภาษี

ตัวอย่างการคำนวณ (๑) ราคาพื้นฐานของที่ดินโดยเปรียบเทียบจากรายได้ของที่ดิน

(๑) คุณผลผลิตทางเกษตรกรรมที่สำคัญ ๆ ด้วยราคาเฉลี่ยของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จะเป็นรายได้ของพื้นที่ ๑ หน่วย ดังตัวอย่างของสหรัฐอเมริกา ดังนี้

	ข้าวโพค	ถั่วลิสง	ข้าวโอค	ข้าวสาลี	หญ้า	รวมทั้งสิ้น
ผลผลิตเฉลี่ยเป็นเอเคอร์ ในช่วง ๑๐ ปี	๘๓,๖๐๐	๒๘,๘๐๐	๔๔,๖๐๐	๒๒,๓๐๐	๓๓,๔๕๐	๒๒๓,๐๐๐ เอเคอร์
ผลผลิตที่โคตอเอเคอร์ (บุชเชลล)	๕๓	๒๒	๓๗	๒๑	๑๔๗	-
ผลผลิตเฉลี่ย ๑๐ ปี (บุชเชลล)	๔,๘๖๓,๘๘๐	๖๓๗,๗๘๐	๑,๖๕๐,๒๐๐	๔๖๘,๓๐๐	๘๘,๑๗๒๖๓	-
ราคาปัจจุบันต่อหน่วย รายได้เฉลี่ยเป็น-	\$ ๑.๑๘	\$ ๒.๐๓	\$ ๐.๖๕	\$ ๑.๕๗	\$ ๑๕.๘๗	-
คอลลาร	\$ ๕,๘๕๗,๘๘๖	\$ ๑,๒๘๔,๖๘๓	\$ ๑,๐๐๘,๑๓๒	\$ ๗๓๕,๒๓๑	\$ ๕๒๕,๒๗๗	\$ ๘,๓๖๑,๘๒๘

(๒) คุณผลิตภัณฑ์ (ขอยกรวมทั้งสิ้นสุดท้าย) ภายอัตราผลตอบแทนของเจ้าของที่ดิน ซึ่งจะทำให้ได้ยอดเฉลี่ยของผลตอบแทนของเจ้าของที่ดินทั้งสิ้น

ขอยกรวมทั้งสิ้นทั้งท้องถิ่น \$ ๘,๓๖๑,๘๒๘
 อัตราผลตอบแทน ๑๕ %
 . . . เฉลี่ยผลตอบแทนที่ได้ \$ ๑,๒๖๔,๒๗๔

(๓) เนื่องจากยอดที่ได้มาเป็นผลตอบแทนแก่เจ้าของที่ดิน ดังนั้นเมื่อต้องการที่จะทราบว่าจะต้องลงทุนไปเท่าไร เพื่อที่จะได้ผลตอบแทนนี้มา จะทราบได้ก็ต่องนำอัตราดอกเบี้ยที่ปรากฏอยู่ในท้องตลาดไปหารเพื่อจะได้เงินต้น

(๑) Real Property Assessment Manual, State of Illinois, Adlai E, Stevenson, Governor, 1952, P.65

ผลตอบแทน \$ ๑,๔๖๔,๒๗๔
 อัตราดอกเบี้ย ๖ % .๐๖
 ∴ เงินต้นที่จะต้องลงทุนไป ๒๔,๔๐๔,๕๖๖

(๔) หารผลผลิตที่ได้โดยจำนวนเอเคอร์ในท้องที่ทั้งสิ้น

เงินต้นจะลงทุนไป \$ ๒๔,๔๐๔,๕๖๖
 จำนวนเอเคอร์ที่ใช้เพาะปลูก ๒๒๓,๐๐๐ ÷ เอเคอร์
 ราคาเฉลี่ยต่อ ๑ เอเคอร์ \$ ๑๐๙

(๕) มาตรฐานของที่ดินทั้ง ๘ มาตรฐานจะถูกสมมุติให้มีราคาเฉลี่ยต่อ ๑ เอเคอร์

= \$ ๑๐๙

(๖) ปรับปรุงราคาของที่ดินทุกมาตรฐานที่กำหนดโดยคณะผู้เชี่ยวชาญการใช้
 ราคาขั้นต่ำเป็นเกณฑ์

มาตรฐาน	ราคาที่เหมาะสมโดยคณะผู้เชี่ยวชาญ	ราคามาตรฐานขั้นต่ำ	ราคาที่ปรับปรุงแล้ว
๑	๑๕๐		๑๖๕
๒	๑๒๕		๑๓๕
๓	๑๐๐	๑๐๙	๑๐๙
๔	๖๕		๗๐
๕	๑๐		๑๐
๖	๒๕		๒๕
๗	๑๐		๑๐
๘	๒		๒

หมายเหตุ ในการปรับปรุงราคานั้น ให้ใช้ราคาขั้นต่ำเปรียบเทียบกับราคาของที่ดินที่ใกล้เคียง
 ที่สุด ซึ่งในที่นี้คือมาตรฐานที่ ๓ ซึ่งจะตองสูงกว่าหรือต่ำกว่ากันเป็นอัตราร้อยละเท่าใด เมื่อ
 จะปรับปรุงราคาทุกมาตรฐานก็ให้ใช้อัตราร้อยละนี้เป็นเกณฑ์ ฉะนั้นราคาที่ปรับปรุงแล้วของ
 มาตรฐาน ๓ จะเท่ากับ \$ ๑๐๙

(๓) ทำเลที่ตั้งและอิทธิพลของสิ่งอื่น ๆ ที่มีต่อราคาที่ดิน

สิ่งที่จะเป็นเหตุให้ราคาของที่ดินแตกต่างกันออกไปอีกประการหนึ่งก็คือ ทำเลที่ตั้งและอิทธิพลของสิ่งอื่น ๆ ที่มีต่อราคาที่ดิน อันได้แก่ ถนน โรงเรียน ศูนย์การค้า เป็นต้น จำต้องมีการปรับปรุงราคาขึ้น เพื่อจะก่อให้เกิดความยุติธรรมแก่ผู้เสียภาษี จะจำแนกได้ดังนี้

(๑) ทำเลที่ตั้ง เป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างราคาจากการสำรวจที่ดินหลาย ๆ แห่ง ซึ่งพอจะอนุมานได้ว่า ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับความไกลหรือใกล้จากศูนย์การค้าหรือถนน ซึ่งในสหรัฐอเมริกาสรุปไว้ดังนี้ (๒)

<u>ระยะห่างเป็นไมล์</u>	<u>อัตราร้อยละเพิ่มหรือลดจากราคามาตรฐาน</u>	
	<u>สำหรับระยะห่างจากถนนที่ไต่ตลอดปี*</u>	<u>สำหรับระยะห่างจากศูนย์การค้าในเมือง***</u>
๐ ถึง ๑	๐	๑๐ %
๑ ถึง ๕	- ๘ %	๐
๕ ถึง ๙	- ๑๖ %	- ๓ %
เกิน ๙	- ๒๐ %	- ๕ %

ระยะห่างของที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างจากถนน หรือศูนย์การค้าในเมือง วัดได้จากมุมของที่ดินที่ไกลที่สุดไปยังถนนหรือศูนย์การค้าในเมือง ระยะห่างจากที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ ให้วัดจากมุมของสิ่งปลูกสร้างที่ไกลที่สุด กับ ถนน หรือศูนย์การค้า

* ถนนที่ไต่ตลอดปี หมายความว่าถึง ถนนที่ทำจากคอนกรีตหรือยางแอสฟัล (Asphalt) คินลูกรัง กรวด ซึ่งสามารถจะไต่เดินทางได้ทั้งปี โดยไม่ทำให้เกิดความลำบาก

** ศูนย์การค้า หมายความว่า ที่ดินที่อยู่ไกลเมืองมากที่สุด โดยศูนย์การค้านั้นจะประกอบไปด้วยที่ซื้อขายของประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลาย ๆ ประเภท เป็นที่รวมของชุมชน อาจจะมีธนาคารและที่ทำการไปรษณีย์ด้วย.

(๒) ชนิดของถนนซึ่งตัดผ่านที่ดิน การจำแนกประเภทของถนนที่ตัดผ่านที่ดินสามารถจะนำมาปรับปรุงกับราคามาตรฐาน เพราะเมื่อที่ดินนั้น ๆ มีถนนที่ตัดผ่านกรรมนาคมสะดวก ที่ดินนั้นก็จะมีราคาสูงขึ้น เราอาจจะใช้กำหนดเป็นอัตราร้อยละของราคามาตรฐาน โดยกำหนดตามประเภทของถนน ดังนี้.-

(๑) ถนนคอนกรีต หรือถนนลาดยาง ไม่ต้องเพิ่มหรือลดออกจากราคาที่ได้กำหนดไว้

(๒) ถนนประเภทอื่นที่ใช้ได้ทุกฤดู ให้หักออกร้อยละ ๕

(๓) ถนนที่อยู่ในสภาพที่ไม่ดี หรือถนนที่ใช้ดินเหนียว ให้หักออกร้อยละ ๑๐

(๔) สำหรับที่ดินที่ไม่ติดกับถนนให้หักออกร้อยละ ๒๐

(ง) บทวน และแก้ไขราคาที่ดินตลอดเวลา

เมื่อกำหนดราคามาตรฐานที่ดินแล้ว ก็จะต้องราคานั้นเป็นเกณฑ์ในการตีราคาที่ดิน และทุก ๆ ๒ ปีควรมีการบทวนและปรับปรุงราคาที่ดินให้ถูกต้องตรงกับราคาซึ่งเป็นอยู่ในขณะนั้นให้มากที่สุด โดยพนักงานสำรวจควรออกติดตามสืบราคาที่ดินอยู่ตลอดเวลา และทำการแก้ไขราคาที่ดินในบัญชีทรัพย์สินให้ถูกต้องอยู่เสมอ

เมื่อได้พิจารณาถึงตัวอย่างของประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว ผู้เขียนเห็นว่า มีหลักการเพียงพอที่จะนำมาใช้ปฏิบัติในประเทศไทยได้ โดยนำมาปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของเรา ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าวิธีการตีราคาที่ดินนั้นจะเปลี่ยนไปตามชนิดของเนื้อดิน รายได้ที่ได้จากที่ดินนั้น รวมทั้งราคาตลาด จะสรุปวิธีการตีราคาได้ดังนี้.-

(๑) จัดหาแผนที่ภาษี

(๒) จัดหาชนิดของเนื้อดิน และผลผลิตที่ได้จากที่ดินนั้น

(๓) จัดทำทะเบียนทรัพย์สินในท้องที่ที่มีการจัดเก็บภาษี โดยให้มีรายละเอียดดังนี้.-

ก. ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน

ข. จำนวนเนื้อที่ทั้งสิ้น

ค. บันทึกการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ถ้ามี)

ง. รวบรวมรายนามของเจ้าของทรัพย์สินในท้องที่เดียวกันไว้ในแฟ้มเดียวกัน

(๔) ถ้าเป็นไปได้ให้ออกไปสำรวจที่ดินที่จะทำการประเมิน โดยให้ระบุนรายละเอียดต่าง ๆ ของที่ดินนั้น ๆ เช่น ลักษณะของหน้าดินและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

(๕) คำนวณราคาที่ดินต่อ ๑ ไร่ แล้วนำจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดคูณ เพื่อเป็นราคาทั้งสิ้นของที่ดินแปลงนั้น

(๖) ปรับปรุงราคาที่ดินที่คำนวณได้ตามสภาพของเนื้อดินและทำเล หรือสถานที่ตั้งของที่ดินว่า ห่างไกลจากถนนหรือศูนย์กลางการค้าอย่างไร โดยกำหนดว่าจะหักออกเป็นร้อยละเท่าใดของราคาที่ดินนั้น

(๗) การเปลี่ยนแปลงราคาต่าง ๆ ต้องบันทึกไว้ในบัตรดัชนีทรัพย์สินแต่ละประเภทด้วยทุกครั้ง

(๘) คำนวณราคาของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (ถ้ามี) ตามวิธีที่จะได้กล่าวต่อไป

(๙) รวบรวมราคาของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเข้าด้วยกัน เพื่อเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี

ตัวอย่างของการที่ราคาที่ดิน (๓)

(๑) ที่ตั้งของที่ดินที่ได้กำหนดไว้แล้วในแผนที่ภาษี เช่น เนื้อ $\frac{๑}{๒}$ และ ตะวันตกเฉียงใต้ $\frac{๑}{๒}$ ของตอนที่ ๑๓ ซึ่งมีรายการใน Card Index เป็น ๐๘-๑๓-๓๐๐

(๒) หลังจากได้มีการสำรวจที่ดินแปลงนี้เรียบร้อยแล้ว สามารถจะทราบได้ว่าที่ดินแปลงนี้ประกอบไปด้วย

ก) รัศมีมาตรฐานของเนื้อดินระดับ ๑ มี ๕๕ ไร่

ข) " " " ๒ มี ๓๗ "

ค) " " " ๓ มี ๒๓ "

เป็นลำธารเสียด

รวม ๑๒๐ ไร่

(๓) ราคาของที่ดินตามระดับมาตรฐาน มีราคาแตกต่างกันได้ดังนี้

ระดับมาตรฐานที่ ๑	ราคา	๑,๖๕๐ บาท	ต่อ	๑ ไร่
" ๒	"	๑,๓๕๐ "	"	" ๑ "
" ๓	"	๑,๑๐๐ "	"	" ๑ "
	ล่าธาร			ไม่มีราคา

(๔) คิรราคาตามระดับมาตรฐาน

ระดับมาตรฐานที่ ๑	มี ๕๕ ไร่	ราคา @ ๑,๖๕๐ = ๙๑๗,๕๐๐ บาท
" ๒	" ๓๓ "	" @ ๑,๓๕๐ = ๔๔๖,๕๐๐ "
" ๓	" ๒๓ "	" @ ๑,๑๐๐ = ๒๕,๓๐๐ "
	รวมราคาทั้งสิ้น	<u>๑๓๒,๖๐๐ บาท</u>

(๕) ปรับปรุงราคา

- (๑) ชนิดของถนนที่ตัดผ่านหรือที่ใกล้เคียง - เป็นถนนดินเหนียวสามารถจะหักได้ร้อยละ ๑๐
- (๒) ระยะห่างจากถนนที่ใช้โคศลอปปี - สมมุติที่ตั้งของที่ดินห่างไป ๒ ไมล์หักได้ร้อยละ ๔
- (๓) ระยะห่างจากศูนย์การค้า - ห่างจากศูนย์การค้า ๒ ไมล์ สามารถหักได้ร้อยละ ๓

ดังนั้น ราคาที่จะต้องปรับปรุงใหม่จะเท่ากับ

$$\begin{aligned} \text{ราคาที่จะหักออก} &= ๑๓๒,๖๐๐ \times .๒๑ = ๒๖,๒๕๐ \text{ บาท} \\ \therefore \text{จะเป็นราคาที่ดินที่แท้จริง} &= ๑๓๒,๖๐๐ - ๒๖,๒๕๐ \text{ บาท} \\ &= ๑๐๖,๓๕๐ \text{ บาท} \end{aligned}$$

(๒) การที่ราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินยังไม่เคยมีการที่ราคาสิ่งปลูกสร้างมาก่อน ทั้งนี้เพราะคำนวณภาษีจากรายปี ซึ่งรายปีที่นำมาพิจารณาแล้วยังมีจำนวนต่ำอยู่เมื่อเทียบกับ

ค่าเช่าจริง และในกรณีที่การเช่าหรือการกำหนดค่าเช่าไม่แน่นอน การคำนวณค่ารายปีก็อาจจะประเมินตามที่เราเห็นว่าควรจะให้เขาได้เท่าใด จะเห็นได้ว่ากฎหมายดังกล่าวนี้กำหนดขึ้นโดยไม่มีหลักการแต่อย่างใด ซึ่งเมื่อมีการปรับปรุงภาษีใหม่นี้จึงควรมีการตีราคาโดยถูกต้องเพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมในหมู่ผู้เสียภาษี และเพิ่มพูนรายได้ของประเทศ

การตีราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างก็เช่นเดียวกับการตีราคาที่ดิน คือ ควรจะต้องนำข้อมูลต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณา เป็นต้นว่า มูลค่าของการต่อเติมอาคาร ราคาที่ซื้อขายกันในท้องตลาด และรายได้ที่จะได้รับจากอาคารนั้น ๆ

ก่อนที่จะตีราคาสิ่งปลูกสร้างควรจะต้องมีการสำรวจทรัพย์สินเสียก่อน เพราะการออกไปสำรวจสถานที่จะทำให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับตัวอาคารและสิ่งแวดล้อมในบริเวณนั้น อันจะเป็นเครื่องช่วยในการตีราคาให้ถูกต้อง แต่การที่จะออกไปสำรวจทุกรายนั้นเป็นสิ่งที่กระทำไต่ยาก เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีน้อยและภายในระยะเวลาอันสั้นนี้คงจะสำรวจได้ไม่ครบทุกราย เจ้าพนักงานสำรวจจึงควรที่จะวินิจฉัยดูว่า สถานที่ใดหรือแหล่งใดบ้างที่จะต้องทำการสำรวจ

การสำรวจงานก่อสร้างสิ่งที่จะต้องทำขั้นแรกคือ รวบรวมใบอนุญาตทำการก่อสร้างทั้งหมด โดยขอได้จาก กทม. หรือเทศบาลจังหวัดทุกแห่ง หากมีการทำแบบสำรวจ (Field sheet) แบบแสดงที่ตั้งทรัพย์สินตามสภาพถนน (Street Card) ด้วย ก็ควรนำมาประกอบการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงการก่อสร้างทั้งหมด หรือเพื่อประโยชน์อื่นที่อาจจะต้องมีการตรวจสอบซ้ำอีก

แบบสำรวจ (Field sheet) เป็นบัตรซึ่งพนักงานประเมินใช้บันทึกลักษณะของอาคาร และค่านหลังมีของสำหรับเขียนกราฟรูปอาคารนั้น ๆ และมีช่องว่างจัดไว้สำหรับการบันทึกเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พนักงานประเมินจะต้องออกตรวจสอบรายละเอียดด้วยตนเอง โดยการออกสำรวจเป็นครั้งคราวเพื่อสอบถามเลขห้องจำนวนชั้น อายุ และสภาพโดยทั่วไปของอาคาร แบบสำรวจนี้ควรจะมีบันทึกหมายเลขใบอนุญาตก่อสร้างด้วย รวมทั้งของค่านวราคาที่จะทำการซ่อมแซมต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าสีหรือที่จะยอมให้หักด้วย

วิธีการที่ราคาจะเริ่มทำโดยอาศัยหลักเกณฑ์ของอาคารที่สร้างใหม่ในปัจจุบัน ซึ่งมีลักษณะเหมือนกับอาคารที่เจ้าหน้าที่ต้องการจะตีราคา เจ้าหน้าที่จะทำการตีราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ค่าแรง และวัสดุอื่น ๆ ที่นำมาใช้ในการปลูกสร้าง จากราคาที่ได้นี้หักด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าสึกหรอที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่อาคารหลังนั้นได้สร้างขึ้นจนถึงปัจจุบัน ราคาที่เหลือนี้จึงถือเป็นราคาอาคารสุทธิ

ในการตีราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง ผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรจะแยกตีราคาตามชนิดของอาคาร ซึ่งจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีมากขึ้น และการตีราคาก็ควรจะแตกต่างกัน อาจแบ่งอาคารออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือ

๑. บ้านอยู่อาศัย อาคารประเภทนี้เจ้าของมีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นที่อาศัยเท่านั้น มีไว้เพื่อหากำไร ฉะนั้นการตีราคาจึงควรจะคำนึงถึงรายได้ของผู้ครองทรัพย์สินนั้น ๆ ด้วย โดยไม่ควรให้รับภาระภาษีมากเกินไป

๒. อาคารพาณิชย์และโรงงานต่าง ๆ อาคารประเภทนี้เจ้าของมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการค้าโดยมุ่งผลกำไร จึงควรนำกำไรที่ได้มาช่วยในการตีราคาอาคารด้วย เนื่องจากอาคารชนิดเดียวกันแต่บางแห่งอาจจะขายของดี บางแห่งขายไม่ดี ก็เป็นได้ จึงควรพิจารณาถึงเรื่องนี้ด้วย

อาคารประเภทนี้อาจแบ่งเป็นประเภท ๆ ได้ดังนี้ :-

- ก) อาคารพาณิชย์สำหรับประกอบการขายของอย่างเดียว
- ข) อาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และประกอบการขายของด้วย
- ค) อาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบแฟลต
- ง) อาคารโรงแรม
- จ) อาคารสำนักงาน
- ฉ) อาคารธนาคาร
- ช) อาคารโรงภาพยนตร์
- ช) บัณฑิตนัมน์
- ฉ) อาคารที่ให้บริการในการจอดรถ
- ญ) โรงพยาบาลเอกชนหรือคลินิก
- ฎ) คลังเก็บสินค้า

วิธีการที่ราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้:-

เมื่อเจ้าหน้าที่ออกไปสำรวจสถานที่ที่จะต้องทำแผนที่ของสถานที่นั้น ๆ ขึ้น ในแผนที่ของเขตนั้น ๆ อาจจะเป็นช่วงถนนหนึ่ง ในแต่ละช่องของแผนที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างใดบ้าง ให้ระบุรายการที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังภายนอกทำจากอะไร พื้นทำด้วยอะไร ไฟฟ้าที่แอมแปร์ เพดานบุด้วยอะไร เป็นต้น

อาจจะเขียนย่อ ๆ เพื่อให้มีที่พอลงในแผนที่นั้น ๆ เสร็จแล้วเขียนบันทึกว่า เป็นส่วนหนึ่งของแผนที่อะไร ตอนที่เท่าใด เมื่อได้รายละเอียดมาแล้วก็สามารถนำมาประเมินราคาได้

ในการสำรวจเจ้าหน้าที่ควรให้ผู้ครองทรัพย์สินติดตามตนเองไปด้วยในขณะที่ทำการสำรวจ เพื่อสามารถสอบถามรายละเอียดบางประการที่ยังข้องใจอยู่

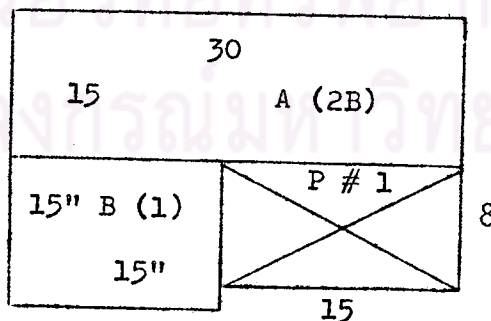
เมื่อได้สำรวจแล้ว เจ้าหน้าที่จะต้องมาทำบัตรดัชนีทรัพย์สินเพื่อเก็บไว้ใช้ประโยชน์ในคราวต่อไปด้วย

ในการทำบัตรดัชนีของทรัพย์สิน นอกจากจะแสดงรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้เคยกล่าวไว้แล้ว ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างใดมากกว่า ๑ อย่าง จะต้องทำบัตรดัชนีใบใหม่เข้าไปด้วย และถ้ามีบันทึกลง ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ควรนำมาใช้ด้วย

ตัวอย่างในการสำรวจเพื่อนำมาบันทึกในบัตรดัชนี

จากตัวอย่างดังต่อไปนี้ จะแสดงวิธีการบันทึกของเจ้าหน้าที่งาน และการบันทึกในสมุดคู่มือ เพื่อนำมาทำบัตรดัชนี

ตัวอย่างที่ ๑



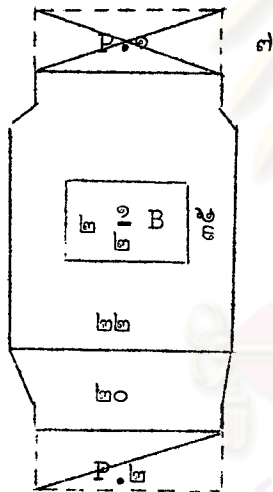
อาคารหลังนี้มีลักษณะเป็นรูปตัว L ส่วน A เป็นตึก ๒ ชั้น และมีห้องใต้ดิน ส่วน B มี ๑ ชั้น และไม่มีห้องใต้ดิน จะสังเกตได้จากไม่มีตัว B อยู่คู่กับเลข ๑

P # ๑ หมายถึง เจดีย์

ความกว้างยาวของตัวอาคารจะบันทึกไว้ดังนี้.-

คำนวณหาพื้นที่ใช้ของอาคาร			
พื้นที่หรือส่วนประกอบ	กว้าง	ยาว	จำนวนพื้นที่
A - ๒ B	๓๐	๑๕	๔๐๐
B - ๑	๑๕	๑๕	๒๒๕
P # ๑	๑๕	๘	๑๒๐

ตัวอย่างที่ ๒



อาคารหลังนี้เป็นแบบเกมี่ความสูง ๒ ชั้นครึ่ง มีห้องใต้ดินเต็มตัว ปีกที่ออกมาจากคานข้างทั้ง ๒ คาน แสดงว่ามีปีกทั้ง ๒ ชั้น อาคารหลังนี้มีเฉลียง ๒ แห่ง

แห่งแรก P # ๑ ใต้หลังคาของตัวบ้านคลุม
แห่งที่ ๒ P # ๒ มีหลังคาในตัว

คำนวณหาพื้นที่ใช้ของอาคาร			
พื้นที่หรือส่วนประกอบ	กว้าง	ยาว	จำนวนพื้นที่
๒ ๒ B	๒๒	๓๕	๗๗๐
P # ๑	๒๐	๗	๑๔๐
P # ๒	๒๐	๗	๑๔๐

ในทำนองเดียวกัน ทั่วบ้านจะมีลักษณะเช่นใด เจ้าพนักงานผู้ทำการสำรวจควรจะต้องวาดแผนภาพประกอบทุกประเภทไปและระบุความ กว้าง หรือ ยาว ตามที่แสดงไว้ในตัวอย่างข้างตน

หมายเหตุ สำหรับส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคาร ทางกรมโยธาไคร่างส่วนประกอบต่าง ๆ ไว้แล้ว ซึ่งไม่มีคำนิยามอธิบายความหมายของส่วนประกอบนั้น ๆ เมื่อทางกรมโยธาทำเสร็จแล้ว เจ้าพนักงานสามารถจะใช้แบบฟอร์มต่าง ๆ ที่กรมโยธาไคร่างไว้เป็นแบบในการสำรวจ

หลังจากที่ได้สำรวจโดยละเอียดถี่ถ้วนแล้ว เจ้าหน้าที่จะต้องนำข้อมูลมาปรึกษาและหารือ เพื่อคำนวณราคาของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยดำเนินการตามลำดับขั้นดังนี้:-

- ๑. คำนวณหาพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างเป็นตารางเมตร หรือฟุต หรือเป็นคิวบิกเมตร หรือฟุต
- ๒. บันทึกมูลค่าต่อหน่วยลงในช่องที่เกี่ยวข้อง
- ๓. ถ้าสิ่งปลูกสร้างมีการก่อสร้างที่ราคาสูงต่ำไม่เท่ากันในแต่ละชั้น หรือแต่ละตอน ให้คำนวณหาราคาของแต่ละชั้นตามราคาต่อหน่วยที่หาได้ แล้วนำผลลัพธ์ต่าง ๆ มารวมกัน เพื่อหาราคาของสิ่งปลูกสร้างนั้น
- ๔. คำนวณค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมความนิยม แล้วนำมาหักออกจะได้ราคาของสิ่งปลูกสร้างที่แท้จริง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา

ค่าซ่อมแซม ราคาขาย รายได้ และสิ่งอื่น ๆ เป็นสิ่งที่อาจนำมาประกอบการพิจารณาการที่ราคาทรัพย์สินในราคาปัจจุบันได้ แต่ถ้าวางราคาเพื่อนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษีควรจะต้องนำค่าเสื่อมราคามาหักออกจากราคาปัจจุบันที่หาได้เสียก่อน ราคาหรือมูลค่าส่วนที่เหลือจะเป็นราคาสุทธิของทรัพย์สินนั้น

ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินอาจเกิดขึ้นได้ ๒ กรณี คือ (๘)

- ๑. การเสื่อมเนื่องจากมีอายุนาน
- ๒. การเสื่อมจากการเปลี่ยนแปลงสภาพของอาคาร

(๘) Ibid., P.82

๑. การเสื่อมราคาเนื่องจากมีอายุนาน

การคิดค่าเสื่อมราคาแบบนี้ ขึ้นอยู่กับอายุของอาคารที่ได้รับการก่อสร้างมานาน การซ่อมแซมและการใช้ทรัพย์สินเป็นปกติวิสัย

ถ้าได้มีการใช้โดยปกติวิสัยแล้ว ตารางการหักค่าเสื่อมราคาจะเป็นอัตราส่วนร้อยละต่อราคาจริง เมื่ออาคารมีอายุการก่อสร้างตามจำนวนปีที่กำหนด

อัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคา

(Effective Age) อายุที่จะนำมาคิด ค่าเสื่อมราคา	อาคารที่ไม่ทนไฟ		อาคารทนไฟ ทุกชนิด
	อาคารที่มี มาตรฐานต่ำ	อาคารที่มี มาตรฐานสูง	
๑	๒ %	๒ %	๑ %
๒	๓ %	๓ %	๒ %
๓	๕ %	๔ %	๓ %
๔	๖ %	๕ %	๔ %
๕	๘ %	๖ %	๕ %
๖	๙ %	๘ %	๖ %
๗	๑๑ %	๙ %	๗ %
๘	๑๒ %	๑๐ %	๘ %
๙	๑๔ %	๑๑ %	๙ %
๑๐	๑๕ %	๑๓ %	๑๐ %
๑๑	๑๗ %	๑๔ %	๑๑ %
๑๒	๑๘ %	๑๕ %	๑๒ %
๑๓	๒๐ %	๑๖ %	๑๓ %
๑๔	๒๑ %	๑๘ %	๑๔ %
๑๕	๒๓ %	๑๙ %	๑๕ %
๑๖	๒๔ %	๒๐ %	๑๖ %
๑๗	๒๕ %	๒๑ %	๑๗ %

เกณฑ์การคำนวณค่าเสื่อมราคา เพราะเหตุอายุการใช้ทรัพย์สินนานถึงกล่าวข้างต้นนี้ นับว่าเป็นหลักเกณฑ์ที่อย่างหนึ่งในการคำนวณเพื่อหามูลค่าทรัพย์สินที่จะใช้เป็นฐานเสียภาษีทรัพย์สิน

๒. การเสื่อมราคาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพของอาคาร

ถ้ามีการซ่อมแซมตัดแปลงเพิ่มเติมอาคารในสภาพใด ๆ ก็ดี เจ้าหน้าที่จะต้องบันทึก ลงไว้ในบัตรควยว่า มีการเปลี่ยนแปลงเช่นไรบ้าง การเปลี่ยนแปลงอาจจะได้แก่ การต่อเติม ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร เป็นต้น

เมื่อมีการต่อเติมซ่อมแซมอาคารนอกจากจะทำให้ราคาของอาคารเปลี่ยนแปลงแล้วยังทำให้อาคารมีอายุเปลี่ยนแปลงไปด้วย ดังนั้นการคิดค่าเสื่อมราคาจึงจำต้องเปลี่ยนแปลงไปตามลักษณะของการเปลี่ยนแปลงควยว่า เปลี่ยนแปลงไปมากน้อยเท่าใด

ในสหรัฐอเมริกาใช้วิธีคำนวณอายุ ๓ วิธี ดังจะได้แสดงต่อไปนี้เพื่อเป็นการคำนวณอายุที่จะนำมาคิดค่าเสื่อมราคาของอาคาร ซึ่งอาจจะมีความละเอียดหรือถูกต้องแตกต่างกันไปแล้วแต่ข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการคำนวณ จึงเห็นว่าควรนำมาพิจารณาใช้ในประเทศของเราต่อไปด้วย

(๑) วิธีหาอายุของอาคาร

ตัวอย่าง อาคารหลังหนึ่งมีอายุ ๒๐ ปี ได้ต่อเติมส่วนหน้าและทำห้องใต้ดิน เป็นราคาทั้งสิ้น \$ ๔,๐๐๐ และราคาของอาคารหลังนี้ \$ ๒๐,๐๐๐ อายุของอาคารที่จะนำมาหาค่าเสื่อมราคา จะหาได้ดังนี้

$$\text{อายุ} = \frac{\text{อายุจริง} \times \text{ค่าซ่อมแซม}}{\text{ราคาอาคาร}}$$

$$= \frac{20 \times 4,000}{20,000}$$

$$= 4$$

$$\therefore \text{อายุที่จะใช้นำมาคิดค่าเสื่อมราคา} = 20 - 4 \\ = 16 \text{ ปี}$$

(๒) วิธีการหาอายุที่บรรยายไว้มานานจะเป็นการยากที่จะหาค่าซ่อมแซมได้ เนื่องจากไม่มีข้อมูลจะสามารถนำวิธีนี้มาใช้ได้ คือ นำราคาอาคารก่อนที่มีการปรับปรุงซ่อมแซม มาคูณควยอายุของอาคาร แล้วหารควยราคาอาคารที่ได้รับการซ่อมแซม สมมุติตัวเลขตามตัวอย่างใน (๑)

$$\begin{aligned}
 \text{อายุ} &= \frac{\text{อายุจริง} \times \text{ราคาอาคารก่อนซ่อมแซม}}{\text{ราคาอาคารหลังจากซ่อมแซมแล้ว}} \\
 &= \frac{20 \times 20,000}{25,000} \\
 &= 16 \text{ ปี}
 \end{aligned}$$

(๓) โดยการคาดคะเนว่า ส่วนที่ไ้ซ่อมแซมไปนั้น เป็นร้อยละเท่าใดของอาคารทั้งสิ้น และนำไปคูณกับจำนวนปีที่ผ่านการซ่อมแซมมา และนำจำนวนที่เหลือไปคูณกับอายุของอาคารทั้งสิ้น นำผลลัพธ์ที่ไ้บวกกันเพื่อหาอายุ เช่น โครงสร้างอย่างหนึ่งมีอายุ ๕๐ ปี ไ้ทำการซ่อมแซมปรับปรุงใหม่ ๒๐ % มาประมาณ ๑๐ ปีแล้ว

วิธีการคำนวณจะเป็นดังนี้

ซ่อมแซมร้อยละ ๒๐	ใช้มา ๑๐ ปีแล้ว	=	๒๐๐.-
ที่เหลือร้อยละ ๔๐	ใช้มา ๕๐ ปีแล้ว	=	<u>๔,๐๐๐.-</u>
			<u>๔,๒๐๐.-</u>
เมื่อหารด้วย ๑๐๐ จะเท่ากับ			๔๒ ปี

วิธีการคำนวณค่าเสื่อมความนิยม

ค่าเสื่อมความนิยมหมายถึง การที่ทรัพย์สินมีค่าทางซื้อขายลดลงไป นอกเหนือไปจากการเสื่อมสภาพตามกาลเวลา อาจมีค่าลดลงเนื่องจากอุปทานมากกว่าอุปสงค์อันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งไม่ดี ใ้รับการพัฒนามากหรือน้อยเกินไป การเคลื่อนย้ายการประกอบอาชีพ เช่น โรงงานย้ายไปตั้ง ณ ที่อื่น เป็นต้น

การจะคำนวณภาษีทรัพย์สินควรนำค่าเสื่อมความนิยมนี้มาหักออกจากราคาของสิ่งปลูกสร้างเสียก่อน เพราะอาคารบางแห่งอาจมีการเสื่อมความนิยมลงเนื่องจากบริเวณนั้นซบเซาลง การค้าขายฝืดเคือง ทำให้รายได้ของเจ้าของอาคารตกต่ำ การที่จะใ้รับภาระภาษีมากเกินไปอาจเป็นการไม่ยุติธรรมแก่เจ้าของอาคาร

เพื่อที่จะทำให้ค่าของสิ่งปลูกสร้างนี้ถูกต้องยิ่งขึ้น จึงขอเสนอวิธีการคำนวณของสหรัฐอเมริกามาเป็นตัวอย่าง โดยอาจจะนำมาใช้ควบคู่ไปกับการคำนวณค่าเสื่อมราคา ผลที่ไ้จะเป็นราคาที่แท้จริงของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

ค่าเสื่อมความนิยมแบ่งได้เป็น ๒ อย่าง คือ

๑. ค่าเสื่อมความนิยมเนื่องจากทำเลที่ตั้ง

ค่าเสื่อมความนิยมอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้ง ฉะนั้นจะต้องดูสภาพของสิ่งแวดล้อมในส่วนที่แตกต่างกันหลาย ๆ แห่ง มีวิธีการโดยย่อคือ

(๑) กำหนดให้ทองดินใดทองดินหนึ่ง เป็นสถานที่ที่จะหาค่าเสื่อมความนิยม

(๒) วิเคราะห์สภาพของทองดินนั้น ๆ ว่า มีความเปลี่ยนแปลงทางสังคม หรือ ทางเศรษฐกิจอย่างไร

(๓) เมื่อทราบมูลเหตุที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทองดินแล้ว วิเคราะห์ว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่อย่างไร

(๔) คำนวณหาอัตราร้อยละของค่าเสื่อมความนิยม แล้วทำเป็นตาราง

ตัวอย่าง การเสื่อมความนิยมจากการละเว้นไม่ปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น ซึ่งผลทางเศรษฐกิจจะทำให้ราคาของทรัพย์สินลดลง ซึ่งหมายถึงทั้งราคาของที่ดินและอาคาร การที่จะคำนวณว่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างนั้น ๆ มีค่าลดลงไปเป็นร้อยละเท่าใด จะต้องทราบถึงราคาของที่ดินหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงเสียก่อน ซึ่งหมายถึงว่า ถ้าราคาก่อนมีการเปลี่ยนแปลง ตารางฟุตละ ๓๐ ดอลลาร์ แต่หลังจากมีการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้ราคาลดลงเป็นตารางฟุตละ ๒๕ ดอลลาร์ วิธีคำนวณจึงเป็นดังนี้

ราคาที่ดินต่อ ๑ ตารางฟุต	=	๓๐	ดอลลาร์
ถ้ามี ๑๐๐ "	=	๓,๐๐๐	"
ราคาของสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมความนิยม	=	๔,๐๐๐	"
เพื่อจะหาอัตราร้อยละของค่าเสื่อมความนิยม			
ราคาที่ดิน	=	๓,๐๐๐	"
ราคาที่ดินตกลงมาเป็นตารางฟุตละ	=	๒๕	"
ราคาที่ดินคงเหลือ	=	๒,๕๐๐	"
∴ ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไป	=	๕๐๐	"
อัตราร้อยละของค่าเสื่อมความนิยม	=	$\frac{๕๐๐}{๔,๐๐๐}$	"
	=	๑๒.๕	%

๒. ค่าเสื่อมความนิยมเนื่องจากค่านิยมลดต่ำลง

ในบางครั้งอาจมีการเสื่อมความนิยมเนื่องจากค่านิยมลดต่ำลง ซึ่งจะเป็นเหตุให้กำไรที่ได้แต่ละปีลดลงไป ซึ่งถือเป็นค่าเสื่อมความนิยมที่จะเกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

ตัวอย่าง สิ่งปลูกสร้างเป็นแบบอาคารอพาร์ทเมนท์ให้เช่ามีอายุ ๓๐ ปี และอยู่ในสภาพที่ดีอยู่

	รายได้จากค่าเช่าทั้งปี	\$ ๑๓,๓๕๐
<u>หัก</u>	ค่าใช้จ่ายก่อนหักภาษีและค่าเสื่อมราคา ๕๐ %	<u>๖,๖๗๕</u>
	กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนหักภาษีและค่าเสื่อมราคา)	๖,๖๗๕
<u>หัก</u>	รายได้ที่ควรจะได้จากการซื้อที่ดินราคา \$ ๑๐,๐๐๐	
	ประมาณปีละ ๕ % และภาษีที่จะต้องเสียให้กับที่ดิน ๒ $\frac{๑}{๒}$ %	<u>๗๕๐</u>
. ∴	รายได้ที่ได้อาคาร	<u>๕,๙๒๕</u>

อัตราการเพิ่มทุน (Capitalization Rate)

๕ % จากอาคาร

$\frac{๒๑}{๒๐}$ % จากที่ต้องเสียภาษีไป

$\frac{๒๑}{๒๐}$ % จากค่าเสื่อมราคา (ประมาณอายุอาคารนี้ไว้ว่าจะมีอายุอีก ๔๐ ปี)

รวม ๑๐ %

ดังนั้น ราคาที่แท้จริงของอาคาร = $\frac{๕,๙๒๕}{๑๐} \times ๑๐๐ = \$ ๕๙,๒๕๐.-$

ราคาที่จะสร้างใหม่ของอาคารหลังนี้ ๑๔๔,๐๐๐.-

หัก สมมุติค่าเสื่อมราคาเนื่องจากมีอายุมากและสภาพการใช้ ๕๓,๒๕๐.-

คงเหลือราคา

๙๐,๗๐๐.-

หัก ราคาที่แท้จริงของอาคาร (คิดจากอัตราการเพิ่มทุน-
และรายได้ที่อาคารนี้อำนวยให้)

๕๙,๒๕๐.-

- ∴ ค่าเสื่อมความนิยม

๓๑,๔๗๐.-

∴ อัตราค่าเสื่อมความนิยมของอาคารหลังนี้ = $\frac{๓๑,๔๗๐}{๙๐,๗๐๐} \times ๑๐๐ = ๓๕ \%$

เมื่อได้คำนวณค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมความนิยมแล้ว ก็จะคำนวณหาราคาของสิ่ง-

ปลูกสร้าง โดยนำค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมความนิยมไปหักจากราคาของสิ่งปลูกสร้างที่ดีไว้แล้ว ก็จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นฐานภาษีต่อไป

๓.๒ การควบคุมการเสียภาษี เพื่อให้จะให้การจัดเก็บภาษีมีประสิทธิภาพ จึงควรมีการควบคุมการเสียภาษีให้ครบถ้วน นับตั้งแต่การทำทะเบียนทรัพย์สิน การยื่นแบบแสดงรายการ และการเร่งรัดภาษี โดยจะขอกวดไปถึงแต่ละตอนต่อไป

(๑) การทำทะเบียนทรัพย์สิน

เมื่อเจ้าพนักงานสำรวจได้สำรวจสถานที่ตั้งของทรัพย์สินแล้ว เจ้าพนักงานประเมินจะต้องจัดทำทะเบียนทรัพย์สินขึ้น เพื่อจะควบคุมว่าจัดเก็บภาษีได้ครบถ้วนหรือเปล่า แต่การที่จะนำเอาทรัพย์สินประเภทที่ดิน โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ มารวมไว้ในบัญชีเดียวกันเป็นสิ่งที่ไม่ดีโดยยาก ซึ่งถ้าจะทำกันจริง ๆ แล้วจะต้องอาศัยกำลังเจ้าหน้าที่จำนวนหนึ่งเพื่อทำงานนี้โดยเฉพาะและต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากในการจะทำทะเบียนทรัพย์สินจะต้องติดต่อขอรายชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากกรมที่ดิน แต่สำหรับรายชื่อผู้มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างนั้นจะขอได้จากเทศบาล ซึ่งการจะนำมารวมกับรายชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะมีความยุ่งยากในทางปฏิบัติและต้องใช้เวลานานมาก

ก่อนทำทะเบียนทรัพย์สินนี้ควรทำบัตรดัชนี (Card Index) ขึ้นก่อน โดยบัตรแต่ละใบจะแสดงทรัพย์สินแต่ละคน ส่วนบนของบัตรจะแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อ ตำบลที่อยู่ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึง ขนาด ปริมาณ และลักษณะของที่ดินแต่ละแปลงตามโฉนดหรือลักษณะของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ การเก็บบัตรเหล่านี้ควรแยกเก็บเป็นแต่ละอำเภอ โดยจัดเรียงตามลำดับชื่อผู้เป็นเจ้าของตั้งแต่ ก. ถึง ฮ. เพื่อสะดวกแก่การค้นหา

ต่อจากนั้นก็นำข้อมูลจากบัตรมาลงในทะเบียนทรัพย์สินโดยเรียงตามลำดับตัวอักษร ทะเบียนทรัพย์สินควรจะแยกออกเป็น ๓ ประเภท คือ

ก) ทะเบียนทรัพย์สินประเภทที่ดิน เป็นทะเบียนหลักเพื่อจะคณณานามผู้มีสิทธิในที่ดินทั้งสิ้นทั่วประเทศ โดยจะแยกเป็นอำเภอ ๆ ไป จะต้องใช้เจ้าหน้าที่เป็นจำนวนมากคัดลอกรายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากกรมที่ดิน หมายเลขโฉนด และอาณาเขตของที่ดินรวมทั้งวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินด้วย

ข) ทะเบียนทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นทะเบียนที่ใช้คุ้มครองทรัพย์สินของผู้มีรายชื่อบุคคลในทะเบียนนั้น โดยจะต้องติดขอขอคัดลอกรายชื่อผู้ที่อยู่ในทะเบียน และขอรายละเอียดเกี่ยวกับตัวสิ่งปลูกสร้างนั้นได้จากที่ว่าการเขตต่าง ๆ และเทศบาลทุกแห่ง ควรจะระบุว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นตึกหรือไม่ หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ และจัดอยู่ในระดับมาตรฐานที่เท่าใดด้วย ควรระบุประเภทของการใช้อาคารด้วย

ค) ทะเบียนทรัพย์สินรวม เมื่อทำทะเบียนทรัพย์สินแต่ละประเภทแล้ว ควรจึคนำเอาทรัพย์สินแต่ละประเภทของเจ้าของคนเดียวกันมารวมไว้แห่งเดียวกัน โดยทำทะเบียนทรัพย์สินรวมขึ้น เพื่อจะให้การควบคุมได้ผลดียิ่งขึ้น ซึ่งการทำทะเบียนทรัพย์สินรวมนี้จะนำราคาทรัพย์สินรวมทั้งที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณภาษีตามอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ซึ่งจะคิดเป็นภาษีที่สูงกว่าเมื่อคิดจากทะเบียนทรัพย์สินแต่ละประเภท เพราะเมื่อรวมกันได้ราคาสูง อัตราก้าวหน้าก็จะสูงตามไปด้วย

การทำทะเบียนทรัพย์สินรวมก็จะต้องนำเอาทะเบียนทรัพย์สินแต่ละประเภทของแต่ละอำเภอมาลากลงในทะเบียนทรัพย์สินรวมซึ่งมีของแสดงรายละเอียดทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งของราคาประเมินของทรัพย์สินรวมด้วย เพื่อนำไปเป็นฐานในการประเมินภาษีการลอกควรลอกเรียงตามลำดับตัวอักษร และถ้าชื่อผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ละประเภทซ้ำกันก็จะนำเอาทรัพย์สินทุกประเภทมารวมกันไว้ด้วยกัน ซึ่งการทำเช่นนี้ต้องอาศัยกำลังคนและเวลามาก ถ้านำคอมพิวเตอร์มาใช้ในกรณีนี้จะได้ผลดียิ่งขึ้น

(๒) การยื่นแบบแสดงรายการ ควรให้ผู้เสียภาษีเป็นผู้ประเมินภาษีเอง โดยกรอกแบบแสดงรายการยื่น ณ ที่ว่าการอำเภอหรือเขตที่ตนมีภูมิลำเนาอยู่ เมื่อยื่นแล้วเจ้าหน้าที่จะนำแบบที่ยื่นนั้นมาตรวจดูภายหลังว่า ผู้เสียภาษียรายใดแจ้งราคาต่ำเกินไปบ้าง ก็จะตรวจสอบและทำการประเมินใหม่ และแจ้งให้ผู้เสียภาษีมาชำระเงินเพิ่มต่อไป เจ้าพนักงานควรจะตรวจสอบแบบแสดงรายการกับบัญชีทรัพย์สินรวมว่า ผู้มีหน้าที่เสียภาษียรายใดไม่มายื่นแบบแสดงรายการก็จะออกหมายเตือนใหม่มาชำระภายในกี่วันแล้วแต่จะกำหนด ถ้ายังไม่มาชำระอีกก็ควรจะให้ดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป เพราะในการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่อาศัยแต่เพียงการตรวจสอบจากรายการทรัพย์สินที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแจ้งมาเท่านั้น มิได้มีการตรวจสอบผู้ที่ยื่นแบบแสดงรายการเลยว่า ผู้ที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษียมายื่นแบบแสดงรายการ

ครบหรือไม่ บางคนไม่เคยเสียภาษีเลยก็มี แต่บางคนพอยื่นแบบแสดงรายการในปีแรกแล้ว ก็ต้องเสียภาษีทุกปีไป ก่อให้เกิดความไม่ยุติธรรมในหมู่ผู้เสียภาษีขึ้น

(๓) การเร่งรัดภาษี ในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินใหม่นี้ ควรมีการเร่งรัดภาษีด้วย เพราะเท่าที่นำมาภาษีคงค้างเป็นจำนวนมากโดยมิได้มีการเร่งรัดลูกหนี้ภาษีเลย ควรจะมีเจ้าหน้าที่ชุดหนึ่งทำหน้าที่คอยตรวจสอบและเร่งรัด ถ้ารายไคยังคงชำระก็ให้เตือนไป อนึ่ง กฎหมายควรกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้เสียภาษีให้หนักขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากเดิมกฎหมายกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนไว้น้อยเกินไป การกำหนดบทลงโทษให้หนักขึ้นจะทำให้ประชาชนรับผิดชอบต่อการเสียภาษีมากขึ้น อันจะทำให้เก็บภาษีได้เต็มเม็ดเต็มหน่วยยิ่งขึ้น

(๔) การกระจายภาระภาษี การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ยังจัดเก็บได้น้อยมาก และอัตราภาษีก็ค่อนข้างต่ำ ดังนั้นเมื่อมีการปรับปรุงโดยจัดเก็บภาษีทรัพย์สินแล้ว จะจัดเก็บจากเจ้าของบ้านพักอาศัยเพิ่มเติมอีกด้วย อันเป็นการขยายฐานภาษีให้กว้างขึ้นกว่าเดิม และกระจายภาระภาษีไปยังผู้ที่ เป็นเจ้าของบ้านพักอาศัยด้วย และการเก็บภาษีทรัพย์สินนี้เป็นการเก็บภาษีจากคนรวย หรือผู้มีฐานะค่อนข้างดี อันจะทำให้เกิดความ เป็นธรรมในสังคมขึ้น ภาระภาษีที่ปรับปรุงใหม่นี้จะตกอยู่กับนายทุนผู้กว้านซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ไว้ เพื่อการเก็งกำไรเป็นส่วนใหญ่ โดยผู้มั่งคั่งเหล่านี้มักนิยมนำเงินไปลงทุนซื้อที่ดิน อาคารบ้านเรือน และโลหะมีค่า ฯลฯ เพื่อหวังผลเป็นค่าเช่าหรือผลกำไรจากราคาทรัพย์สินที่กักตุนไว้ ดังนั้นการเก็บภาษีทรัพย์สินจึงเป็นการกระจายภาระภาษี

นอกจากนี้ยังอาจเกิดการผลักภาระภาษีขึ้นได้ โดยเจ้าของที่ดินอาจผลักภาระภาษี โดยการขึ้นราคาพืชผลของตนให้สูงขึ้น แต่การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจะช่วยให้มีการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์มากขึ้น โดยเฉพาะการเพิ่มผลผลิตทางเกษตรกรรมจะมากขึ้น ไม่ปล่อยให้ดินรกร้างว่างเปล่าเช่นแต่ก่อน ฉะนั้นเมื่อปริมาณผลผลิตมีมากขึ้นราคาก็ย่อมจะถูกลง การผลักภาระภาษีโดยการขึ้นราคาพืชผลดังกล่าวก็จะไม่มีความหมายแต่อย่างใด หรือถ้ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น ผู้ซื้อก็อาจจะผลักภาระโดยวิธีคำนวณทุนของภาษี^(๑) คือ ผู้ซื้อที่ดิน

(๑) สู่เกต อภิชาติบุตร, หลักการภาษีอากร, กรมสรรพากร, กรุงเทพฯ, ๒๕๐๓, หน้า ๑๘๗ - ๑๘๘

จะผลัดภาระโดยทำให้มูลค่าของที่ดินนั้นลดลงตามจำนวนมูลค่าภาษี โดยให้ผู้ชายเป็นผู้รับภาระภาษีแทน ส่วนที่ดินที่ให้เขาเพื่อประกอบการเจ้าของยอมผลัดภาระภาษีไปยังผู้เช่าที่ดินนั้นนั้นได้เสมอ เนื่องจากอุปทานของที่ดินมีจำกัด ถ้าหากเจ้าของที่ดินยังคงถือกรรมสิทธิ์ไว้โดยไม่ทำให้เกิดผลผลิตบนดินก็ตาม เจ้าของก็ยังคงต้องเสียภาษีที่ดินอยู่ตลอดไป และเมื่อใช้อัตรารภาษีสูงสำหรับผู้ถือที่ดินไว้โดยไม่ทำให้เกิดผลผลิตต่อส่วนรวมแล้ว จะเป็นผลทำให้ราคาและค่าเช่าที่ดินลดลง ผู้เป็นเจ้าของที่ดินไม่อาจผลัดภาระภาษีต่อไปได้

สำหรับสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะต่างกับที่ดินคือมีอุปทานที่ยืดหดตัวได้ สิ่งปลูกสร้างเป็นสิ่งที่มีมนุษย์ก่อสร้างเพิ่มเติมหรือรื้อถอนทำลายและปรักหักพังลงไปได้เสมอ การผลัดภาระภาษีจึงอาจเกิดขึ้นได้ไม่ว่าจะเป็นสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้สอยอยู่เอง หรือให้ผู้อื่นเช่าไปก็ตาม

ก) ในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง ปกติยากที่จะผลัดภาระภาษีไปยังผู้อื่นได้ เพราะเจ้าของบ้านแม่จะมีอาชีพรับจ้างหรือรับราชการก็ตาม ไม่สามารถจะผลัดภาระภาษี โดยเรียกร้องให้ค่าจ้างหรือเงินเดือนสูงขึ้นได้

ข) ในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่ให้อื่นเช่าคือ ถ้าประชากรเพิ่มขึ้นแล้วอุปสงค์บ้านเช่าย่อมมีมากขึ้นตามไปด้วย ในกรณีนี้เจ้าของบ้านเขาก็จะผลัดภาระภาษีให้แก่ผู้เช่า โดยขึ้นราคาเช่าบ้าน และถ้าผู้เช่าบ้านนั้นเป็นผู้ประกอบการค้าก็จะผลัดภาระภาษีโดยขึ้นราคาสินค้าที่ขายต่อไปได้ แต่หากปริมาณบ้านเช่ามีมากแล้วการผลัดภาระภาษีก็จะทำได้ยาก เพราะถ้าหากเจ้าของบ้านขึ้นราคาเช่าแล้ว ก็ยังมีบ้านเช่าหลังอื่นที่ราคาถูกกว่ามาทดแทนได้

(๕) ผลของการปรับปรุงภาษี หากได้มีการปรับปรุงภาษีทรัพย์สินตามนัยที่ไค้กล่าวมาแล้ว ย่อมจะมีผลทำให้เกิดผลดีในการจัดเก็บภาษีหลายประการ เช่น

๑. จะทำให้อัตราส่วนของภาษีทางตรงและภาษีทางอ้อมใกล้เคียงกัน เนื่องจากมีการเก็บภาษีทางตรงเพิ่มขึ้น เพราะเคิมรายได้ส่วนใหญ่ของรัฐบาลมาจากภาษีทางอ้อมมากกว่าภาษีทางตรง (อัตราส่วนระหว่าง ๕:๑) เมื่อจัดเก็บภาษีทรัพย์สินซึ่งเป็นภาษีทางตรงแล้วจะทำให้เก็บภาษีทางตรงได้เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลดีสำหรับประเทศที่กำลังพัฒนาโดยเฉพาะด้านการกระจายรายได้ที่เป็นธรรมยิ่งขึ้น และถ้าในอนาคตหากมีการจัดเก็บภาษีมรดกขึ้นอีก ก็จะช่วยเพิ่มฐานภาษีทางตรงขึ้น ในที่สุดอัตราส่วนระหว่างภาษีทางตรงและภาษีทางอ้อมก็จะใกล้เคียงกัน

๒. ทำให้รัฐบาลมีรายได้ในการนำมาพัฒนาประเทศมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากภาษีทรัพย์สินได้ขยายฐานภาษีออกกว้างกว่าเมื่อจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ โดยจัดเก็บจากบ้านพักอาศัยด้วย จึงเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับรัฐบาล

๓. ทำให้ราคาที่ดินถูกลงจะเป็นผลดีต่อสังคมในอันที่จะเปิดโอกาสให้ประชากรมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และมีที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของสาธารณะมากขึ้น อีกทั้งยังเป็นการเปิดโอกาสให้เกษตรกรซึ่งเป็นกระดูกสันหลังของประเทศมีที่ดินในการทำเกษตรกรรมมากขึ้น

๔. ทำให้มีการเพิ่มผลผลิตของประเทศขึ้น เนื่องจากเกษตรกรมีที่ดินเป็นของตนเอง เพราะเนื่องจากเดิมมีผู้มีเงินกว่านซื้อที่ดินแล้วก็คุ่นไว้เพื่อการเก็งกำไร แทนที่จะนำไปลงทุนในกิจการอื่นจะเพิ่มผลผลิตมากขึ้น จึงทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น ประชาชนส่วนใหญ่เดือดร้อนโดยทั่วไป โดยเฉพาะเกษตรกรของเขาที่ดินในการทำมาหากิน แต่เมื่อเก็บภาษีทรัพย์สินแล้วจะเป็นเครื่องมือสำหรับปราบปรามและป้องกันการกว้านซื้อที่ดินไว้เก็งกำไร และจะทำให้ที่ดินมีราคาถูกลง และให้มีการนำที่ดินมาใช้ในการเพิ่มผลผลิตมากขึ้น

๕. จะช่วยปรับฐานะของบุคคลในสังคมให้ใกล้เคียงกัน โดยลดช่องว่างระหว่างคนรวยและคนจน (Equalization of wealth and well-being) เพราะการเก็บภาษีทรัพย์สินเก็บจากคนรวยเป็นส่วนใหญ่ ทำให้เกิดการกระจายภาระภาษีจากคนจนมาสู่คนรวยอีกด้วย

๖. เป็นการแก้ปัญหาการอพยพเข้าสู่เมืองหลวง ถ้าหากมีการเก็บภาษีในเมืองหลวงมากกว่าต่างจังหวัดแล้ว จะเป็นการป้องกันการเคลื่อนย้ายของประชากรเข้าสู่เมืองหลวง เพราะดาอพยพเข้ามาแล้วก็จะถูกเก็บภาษีทรัพย์สินในอัตราที่สูงกว่าต่างจังหวัด

๗. เป็นการแก้ปัญหาการจราจรในเมืองหลวง เมื่อประชากรอพยพเข้าสู่เมืองหลวงน้อยลง จะเป็นผลดีในด้านการจราจรของเมืองหลวงอีกด้วย เนื่องจากในขณะนี้ในเมืองเกิดปัญหาการจราจรติดขัด และหากมีประชากรอพยพเข้ามาอีกจะทำให้การแก้ปัญหาทำได้ด้วยความยากลำบาก ฉะนั้น เมื่อเราแก้ปัญหาโดยการเก็บภาษีทรัพย์สินในกรุงเทพฯ ให้สูงกว่าต่างจังหวัดแล้ว ก็จะช่วยแก้ปัญหาการจราจรแออัดได้อีกด้วย

๘. ทำให้ประชาชนในต่างจังหวัดไม่ว่างงานมากขึ้น เนื่องจากเมื่อเก็บภาษีต่างจังหวัดต่ำกว่าในกรุงเทพฯ แล้ว จะทำให้โรงงานประกอบอุตสาหกรรมต่าง ๆ จะย้ายไปตั้งต่างจังหวัด อันจะทำให้ประชาชนในต่างจังหวัดมีงานทำมากขึ้นอีกด้วย และเป็นการขยายความเจริญไปสู่ต่างจังหวัดอีกด้วย.