

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องความเข้าใจของผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตตำบลแม่เหิยะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ผู้ศึกษาได้ค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในหัวข้อดังต่อไปนี้

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- 1.1 ความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.2 ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.3 ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.4 ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.5 ขั้นตอนการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.6 การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน
- 1.7 การยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สิน
- 1.8 การแจ้งรายการประเมิน
- 1.9 การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและการบังคับตามกฎหมาย
- 1.10 บทกำหนดโทษและการดำเนินคดีที่เกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.11 การบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.12 แนวทางการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นที่ดี

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีท้องถิ่นที่จัดเก็บเพื่อให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นในแต่ละแห่งได้นำไปใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาท้องถิ่นนั้นๆ ให้ดีขึ้น ซึ่งผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินต้องมีความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อให้การเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นประโยชน์ทั้งต่อตนเองและท้องถิ่น ทั้งนี้ภาษีโรงเรือนและที่ดินได้มีการศึกษาในรายละเอียดดังนี้

1.1 ความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน (สมคิด บาง โม, 2550)

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น กล่าวคือ จัดเก็บจากฐานทรัพย์สินของเจ้าของโรงเรือนและที่ดินที่เจ้าของมิได้อาศัยอยู่เอง แต่ได้ประโยชน์จากโรงเรือนและที่ดินนั้น ส่วนใหญ่อยู่ในรูปของการให้ผู้อื่นเช่าอยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจ การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินมุ่งให้เป็นรายได้ของท้องถิ่น เป็นภาษีที่ท้องถิ่นดำเนินการจัดเก็บเอง ได้แก่ เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา

1.2 ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

โรงเรือน ได้แก่ บ้าน ตึกแถว อาคาร ร้านค้า สำนักงาน บริษัท ธนาคาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงพยาบาล โรงเรียน แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หอพัก สนามมวย คลังสินค้า ฯลฯ

สิ่งปลูกสร้าง หมายถึง สิ่งก่อสร้างทุกชนิด เช่น ท่าเรือ สะพาน อ่างเก็บน้ำ เจดีย์ อนุสาวรีย์ คานเรือ ถังเก็บน้ำมันขนาด 100,000 ลิตร ซึ่งมีลักษณะการก่อสร้างติดที่ดินเป็นการถาวร ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ หมายถึง ที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และบริเวณต่อเนื่องซึ่งตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

1.3 ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ทรัพย์สินในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ให้ยกเว้นการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีดังต่อไปนี้

(1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน หมายความว่า พระราชวังอันเป็นทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ส่วนทรัพย์สินส่วนพระองค์จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น หมายความว่า ทรัพย์สินหรือสิทธิอันติดอยู่กับทรัพย์สินซึ่งอยู่หรือเกิดขึ้นในส่วนใดๆแห่งราชอาณาจักร

(2) ทรัพย์สินของรัฐบาล ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการรถไฟโดยตรง ได้แก่

1. ทรัพย์สินของรัฐบาลซึ่งใช้ในกิจการของรัฐบาล เช่น ตัวอาคารอันเป็นที่ตั้งที่ทำการของกระทรวง ทบวง กรมต่างๆ รวมทั้งที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคาร รวมตลอดทั้งที่ดินที่ต่อเนื่อง

2. ทรัพย์สินของรัฐบาลซึ่งใช้ในกิจการสาธารณะ หมายถึง ถนนหนทาง สะพาน ท่าเรือ สาธารณะ ศาลาท่าน้ำ หรือที่พักผู้โดยสารอันเป็นทรัพย์สินของรัฐบาลซึ่งมีไว้เพื่อประชาชนนำไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

3. ทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการรถไฟโดยตรง เช่น สถานีหัวลำโพง หรือ สถานีจอดพักรถต่างๆของการรถไฟแห่งประเทศไทย

(3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา

1. ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลของราชการทั่วไป

2. โรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการศึกษา ได้แก่ โรงเรียนและมหาวิทยาลัยต่างๆของรัฐบาล

(4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดี่ยว หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

1. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดี่ยว ได้แก่ โบสถ์ วิหาร ศาลาการเปรียญ โรงปริยัติธรรม ฌาปนสถาน ศาลาสวดพระอภิธรรม เป็นต้น

2. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันเป็นที่อยู่ของสงฆ์ เช่น กุฏิอันเป็นที่อยู่อาศัยของสงฆ์รวมตลอดทั้ง บ่อน้ำ สระน้ำ และตัวม เป็นต้น

(5) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน หมายถึง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งปิดไว้ตลอดปี โดยเจ้าของหรือผู้อื่นใดมิได้เข้าไปอยู่ในโรงเรือนหรือในที่ดินอันเป็นบริเวณและมีคนเฝ้าอยู่เท่านั้น

(6) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เอง โดยมีได้ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ กล่าวคือ หากผู้เช่าซื้อไม่ได้อยู่เองหรือใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นก็จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(7) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งเจ้าของอยู่เอง หรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม

1. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งเจ้าของอยู่เองและมีได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม

2. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา

1.4 ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- (1) เจ้าของทรัพย์สินได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นและที่ดินเป็นเจ้าของเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นก็เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- (2) ที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นคนละเจ้าของ กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นต้องเป็นผู้เสียภาษี

1.5 ขั้นตอนการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- (1) เจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ยื่นแบบพิมพ์แจ้งรายการทรัพย์สิน (แบบ ภ.ร.ด.2) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ถ้าในปีที่ล่วงมาแล้วมีเหตุจำเป็นอันเกิดจากสาธารณภัยหรือเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเลื่อนกำหนดเวลาออกไปได้ตามที่เห็นสมควร
- (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพิจารณาแบบ ภ.ร.ด.2 และถ้าเห็นจำเป็นมีอำนาจสั่งให้ผู้รับประเมินแสดงรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้น หรือเรียกให้นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนข้อความในแบบ ภ.ร.ด.2 ก็ได้
- (3) เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดประเภทของทรัพย์สิน ค่ารายปีของทรัพย์สินและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จะต้องเสีย และให้แจ้งรายการต่างๆดังกล่าวไปยังพนักงานเก็บภาษี ให้พนักงานเก็บภาษีแจ้งรายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทรัพย์สินในท้องที่ของตนทราบโดยไม่ชักช้า
- (4) เมื่อผู้รับประเมินได้รับแจ้งรายการประเมิน (แบบ ภ.ร.ด.8) แล้ว ต้องไปชำระค่าภาษีต่อพนักงานเก็บภาษี ภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน การชำระภาษีอาจชำระ ณ สำนักงานเทศบาลหรือชำระโดยการส่งธนาคัด ตัวแลกเงินของธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโดยการชำระผ่านทางธนาคารก็ได้
- (5) ถ้าผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ชำระภายในกำหนดดังกล่าว ถือเป็นค่าภาษีค้างชำระ ซึ่งต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนี้
 - ถ้าชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับแต่วันพ้นกำหนดเวลา ให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของภาษีที่ค้างชำระ
 - ถ้าเกินหนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสองเดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 ของภาษีที่ค้างชำระ
 - ถ้าเกินสองเดือนแต่ไม่เกินสามเดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของภาษีที่ค้างชำระ
 - ถ้าเกินสามเดือนแต่ไม่เกินสี่เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 ของภาษีที่ค้างชำระ

- ถ้าไม่ชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายในสี่เดือน ผู้ว่าราชการจังหวัดนายกเทศมนตรี ปลัดเมืองพัทยา ประธานกรรมการสุขาภิบาล หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี มีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระค่าภาษีได้

1.6 การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน

สำหรับการประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน โดยคำนึงถึงค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้วเป็นหลัก และประเมินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 โดยลำดับดังนี้

(1) กรณีที่ทรัพย์สินให้เช่า และค่าเช่าเป็นจำนวนเงินอันสมควร ให้ถือว่าค่าเช่าคือค่ารายปีตามนัยมาตรา 8 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

(2) กรณีที่ทรัพย์สินให้เช่า แต่ค่าเช่ามิใช่จำนวนเงินอันสมควรหรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้น ได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน ทั้งนี้ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน

(3) กรณีที่ทรัพย์สินให้เช่า แต่ค่าเช่ามิใช่จำนวนเงินอันสมควรหรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น และไม่สามารถเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินอื่นได้ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่อาจประเมินค่ารายปีจากมูลค่าของทรัพย์สินโดยพิจารณาร่วมกับองค์ประกอบอื่น เช่น ครอบครองผู้บริโภครวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจด้วย

1.7 การยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สิน

(1) ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ด.2) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

(2) ถ้าหากเกิดสาธารณภัยหรือเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไปในปีที่ผ่านมา ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเลื่อนกำหนดเวลายื่นแบบ ภ.ร.ด.2 ออกไปได้ตามที่เห็นสมควร

(3) เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วแก่ประชาชน และการปฏิบัติเกิดความรวดเร็ว เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา ควรส่งแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค.2) ไปยังผู้รับประเมินเสียแต่เนิ่นๆ พร้อมคำแนะนำ เกี่ยวกับการกรอกรายการ และการประชาสัมพันธ์อื่นๆ อันที่จะทำให้ผู้รับประเมินเกิดความสะดวกรวดเร็ว และเต็มใจที่จะมาขึ้นแบบและชำระค่าภาษี

(4) ดำเนินการข้อ (2) เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา ควรนัดวันให้ผู้รับประเมินมาขึ้นแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน ไปด้วย เพื่อมิให้เกิดความคับคั่งในวันท้ายๆของกำหนดเวลาขึ้นแบบดังกล่าว

1.8 การแจ้งรายการประเมิน (แบบ ภ.ร.ค.2)

(1) การแจ้งรายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทราบ เป็นหน้าที่ของพนักงานเก็บภาษี โดยใช้แบบแจ้งการประเมิน (แบบ ภ.ร.ค.2) และจะต้องแจ้งให้ผู้รับประเมินทราบทุกราย แม้ว่าผู้รับประเมินจะชำระค่าภาษีตามที่ประเมินในเวลาขึ้นแบบพิมพ์ทันทีก็ตาม

(2) การแจ้งประเมินตามข้อ (1) ถ้าส่งให้ผู้รับประเมินด้วยตนเองหรือโดยเจ้าหน้าที่ นำส่งจะต้องให้ผู้รับประเมินลงชื่อรับหรือรับทราบไว้เป็นหลักฐาน ถ้าส่งทางไปรษณีย์ให้ใช้แบบไปรษณีย์ตอบรับเป็นหลักฐาน

(3) ถ้าผู้รับประเมินไม่ยอมรับแบบแจ้งรายการประเมิน หรือไม่มีผู้รับตามภูมิลำเนาของผู้รับประเมินที่ปรากฏในหลักฐาน ให้เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา ให้นิติกร ไปดำเนินการเช่นเดียวกับวิธีการปิดหมายตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความแพ่ง

(4) หลักฐานการรับแจ้งการประเมิน (รวมทั้งหลักฐานการปิดหมาย) เป็นหลักฐานสำคัญที่แสดงว่าผู้รับประเมินได้ทราบว่าตนเองจะต้องไปชำระค่าภาษีภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมิน หรือจะต้องไปยื่นคำร้อง ขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมิน จึงเป็นหน้าที่ของพนักงานเก็บภาษีที่จะต้องตรวจสอบและรักษาเอกสารดังกล่าวไว้ จนกว่าจะหมดความจำเป็น

1.9 การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและการบังคับตามกฎหมาย

(1) ผู้รับประเมินต้องนำเงินค่าภาษีมาชำระทั้งจำนวนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ ได้รับแจ้งความการประเมิน เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวถือว่าค้างชำระภาษี ห้ามผ่อนชำระค่าภาษี หรือแบ่งชำระเป็นงวด

(2) แม้ว่าผู้รับประเมินจะยื่นคำร้องต่อคณะผู้บริหารท้องถิ่น (เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา) เพื่อขอให้พิจารณาการประเมินใหม่หรือได้นำคดีขึ้นสู่ศาล ก็ยังคงต้องนำเงินค่าภาษีมาชำระตามที่กล่าวในข้อ 1 เช่นกัน

(3) การชำระภาษีเกินกำหนดเวลา จะต้องเสียภาษีเงินเพิ่มเติมบัญญัติไว้ในมาตรา 43

(4) หากผู้รับประเมินไม่สามารถชำระค่าภาษีทั้งจำนวนได้ในคราวเดียว เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา อาจอนุโลมให้แบ่งชำระได้ไม่เกิน 3 ครั้งๆละเท่าๆกัน โดยวิธีรับฝากไว้เป็นเงินนอกงบประมาณก่อน เมื่อได้รับฝากครบแล้ว จึงถอนมาชำระค่าภาษีทั้งจำนวน ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้รับประเมินได้รับแจ้งความการประเมิน

(5) กรณีที่แบ่งชำระค่าภาษีค้างชำระ (เกินกว่า 30 วัน นับตั้งแต่ได้รับแจ้งความการประเมิน) ก็อาจอนุโลมให้ถือปฏิบัติได้ตามข้อ (4) แต่จะต้องคำนวณเงินเพิ่มขณะชำระค่าภาษีที่ค้างชำระนั้นด้วย และต้องไม่เกินเวลา 4 เดือนนับตั้งแต่ครบเวลา 30 วัน

(6) ถ้าผู้ค้างชำระภาษีไม่นำเงินค่าภาษี และเงินเพิ่มมาชำระภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่ครบ 30 วันตามข้อ (1) แล้ว ให้พนักงานเก็บภาษีรายงานตามลำดับให้หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่น (นายกเทศมนตรี ประธานคณะกรรมการสุขาภิบาล ประธานคณะกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครและปลัดเมืองพัทยา) ทราบเพื่อสั่งให้ดำเนินการยึดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษี มาขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายโดยไม่ต้องขอให้ศาลสั่ง

(7) การยึด อายัดทรัพย์สิน ให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและให้ปฏิบัติโดยเร็วเพื่อมิให้เจ้าของทรัพย์สินจำหน่ายโอน หรือยกย้ายซ่อนเร้นทรัพย์สินนั้นเสียก่อน

1.10 บทกำหนดโทษและการดำเนินคดีเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(1) ผู้รับประเมินที่ไม่ยื่นแบบแสดงรายการแห่งทรัพย์สิน (ภ.ร.ด.2) ภายในกำหนดเวลาที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีประกาศ มีความผิดตามมาตรา 20 และมีโทษตามมาตรา 46 ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

(2) กรณีที่ผู้รับประเมินจงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการรายละเอียด เมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดง หรือไม่ตอบคำถามเมื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งถาม ตามความในมาตรา 21 และมาตรา 22 เป็นความผิดและมีโทษตามมาตรา 47 ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

(3) ผู้ใดยื่นข้อความเท็จให้ถ้อยคำเท็จ แสดงพยานหลักฐานเท็จ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปี และผู้ใดโดยความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยนอ้โกง โดยกลอุบาย โดยวิธีการอย่างอื่นอย่างใดที่จะหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปี มีความผิดและต้องรับโทษตามมาตรา 48 ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

คดีเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นคดีอาญาที่อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายปกครอง ความผิดตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 เป็นความผิดต่ออาญาแผ่นดินและเป็นความผิดที่ไม่อาจยอมความได้ ดังนั้นเมื่อมีกรณีความผิดเกิดขึ้น ตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (3) หน่วยงานจัดเก็บภาษีในฐานะเป็นผู้เสียหาย จะไปแจ้งความร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายปกครอง ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่เหตุเกิดเพื่อให้พนักงานสอบสวนฝ่ายปกครองเรียกตัวผู้กระทำความผิดมาสอบสวนดำเนินคดีต่อไป

(4) ความผิดที่เกิดขึ้นตามมาตรา 20 มาตรา 21 และมาตรา 22 มีกำหนดโทษปรับไม่เกิน 200 บาท และ 500 บาท มีอายุความ 1 ปี

(5) ความผิดตามมาตรา 48 มีโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกิน 500 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับมีอายุความ 5 ปี

อย่างไรก็ตามในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินคดีอาญากับผู้ละเมิดพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ดังกล่าวข้างต้นได้ เนื่องจากคดีขาดอายุความหรือด้วยเหตุใดก็ตาม หน่วยงานจัดเก็บภาษีก็ยังคงสามารถดำเนินการคำนวณค่ารายปีและประเมินค่าภาษีต่อไปได้ เพราะการคำนวณค่ารายปีและการประเมินค่าภาษีไม่มีอายุความ

1.11 การบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(1) ปลัดเทศบาล ปลัดสุขาภิบาล ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด ปลัดกรุงเทพมหานคร และหัวหน้าสำนักปลัดเมืองพัทยา ควรเรียกประชุมเจ้าหน้าที่กองคลัง/ส่วนการคลัง นิติกร และเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ร่วมกันวางแผนและกำหนดการการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม เพื่อให้เริ่มลงมือปฏิบัติงานได้ตั้งแต่เดือนมกราคม เป็นต้นไป

(2) การประชาสัมพันธ์เป็นหัวใจสำคัญที่จะสร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชน เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา

ควรใช้การประชาสัมพันธ์ด้วยวิธีการที่มีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดความร่วมมือจากประชาชนให้
ได้มากที่สุด

(3) แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน เป็นข้อมูลสำคัญที่จะช่วยให้การจัดเก็บภาษี
ได้ผลเต็มเม็ดเต็มหน่วย เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด
กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา จึงต้องตรวจสอบปรับข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ การนำเอาข้อมูล
มาใช้ประโยชน์ เป็นวิธีการหนึ่งที่จะทำให้ทราบข้อบกพร่องของแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน

(4) เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด
กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา ต้องจัดการอบรมเจ้าหน้าที่ทุกคน เพื่อทบทวนความรู้ความเข้าใจ
ในการปฏิบัติงานการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

(5) ผู้บังคับบัญชาทุกระดับนับตั้งแต่หัวหน้าผู้บริหารเทศบาล สุขาภิบาล องค์การ
บริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา ต้องเอาใจใส่
ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้ใต้บังคับบัญชาทุกระดับ เพื่อให้ทราบความก้าวหน้าหรืออุปสรรค
ข้อขัดข้อง ซึ่งจะช่วยให้สามารถจัดการแก้ไขได้ทันเหตุการณ์

1.12 แนวทางการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นที่ดี

- (1) จัดเก็บภาษีให้มีความเป็นกลางมากที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- (2) การบริหารจัดการสามารถทำได้โดยง่าย ไม่ซับซ้อน
- (3) ควรเป็นฐานรายได้ที่พอเพียงและสม่ำเสมอไม่ผันผวนมากจนเกินไป
- (4) มีการจัดเก็บภาษีที่เป็นยุติธรรมและถูกต้องเหมาะสม
- (5) มีการจัดเก็บภาษีอย่างโปร่งใส มีเหตุผลอธิบายได้ชัดเจน
- (6) มีต้นทุนในการเก็บภาษีต่ำทั้งในส่วนของหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดเก็บและส่วน

ของผู้เสียภาษีในการชำระภาษี

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ฉินหนันท์ จังกาจิตต์ (2537) ศึกษาถึง ปัญหาเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุง
ท้องที่ : แนวทางแก้ไข พบว่า ข้อบกพร่องทางด้านโครงสร้างภาษีที่สำคัญของภาษีโรงเรือนและ
ที่ดิน คือ การยกเว้นภาษีสำหรับบ้านและที่ดินที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง โดยไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าของ
บ้านและที่ดิน ไม่ว่าจะมียุทธค่าสูงหรือต่ำเพียงใดก็ได้รับการยกเว้นเท่าๆกัน และในกรณีที่เจ้าของ
บ้านและที่ดินไม่ได้อาศัยอยู่เองแต่ให้ผู้อื่นเช่า เจ้าของบ้านและที่ดินยังสามารถผลักภาระภาษีไปยัง

ผู้เช่าในรูปของค่าเช่าได้อีก สะท้อนให้เห็นถึงความไม่เป็นธรรมของภาษีโรงเรือนและที่ดิน นอกจากนี้ ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินยังขาดประสิทธิภาพและไม่มีมาตรฐาน โดยการประเมินราคาขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ซึ่งยังขาดความรู้ความชำนาญในการประเมินราคาทรัพย์สิน ประกอบกับการขาดระบบการจัดเก็บข้อมูลที่ทันสมัยอีกด้วย

ธิวาลัย นาวิ (2546) ศึกษาถึง การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตปทุมวัน แสดงให้เห็นว่า ปัญหาสำคัญในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตปทุมวัน ได้แก่ การขาดบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญทางด้านกฎหมายภาษี การขาดการอบรมก่อนที่จะมีการปฏิบัติงานจริงเพื่อให้เกิดมาตรฐานในการทำงาน บุคลากรบางส่วนยังไม่ยอมรับและไม่เข้าใจในเทคโนโลยีใหม่ๆ รวมทั้งยังขาดความขยันขันแข็งและความกระตือรือร้นในการทำงาน นอกจากนี้ การได้รับจัดสรรงบประมาณมาน้อยไม่เพียงพอต่อการปฏิบัติงานและซื้อวัสดุอุปกรณ์ที่จำเป็น การขาดงบประมาณในการจ้างสำรวจข้อมูลทางด้านภาษี การที่เจ้าหน้าที่ขาดการวางแผนและการประสานงานที่ดีในการปฏิบัติงานจึงทำให้ผู้ปฏิบัติงานมีเวลาการทำงานน้อยและไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างทัน่วงที สำหรับปัญหาในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของประชาชนที่ได้จากการศึกษาได้แก่ ประชาชนยังขาดความรู้ทางด้านภาษีทั้งในเรื่องที่มาของอัตราภาษีและฐานภาษีที่นำมาคำนวณเพื่อชำระภาษี บางกรณีเห็นว่าอัตราภาษีที่ต้องชำระมีอัตราที่ค่อนข้างสูง การให้บริการของเจ้าหน้าที่ยังคงมีความล่าช้า อีกทั้งข้อมูลการชำระภาษีไม่ได้มีการจัดเก็บไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ ทำให้ผู้เสียภาษีต้องกรอกแบบฟอร์มซ้ำซึ่งอาจเกิดความล่าช้าและข้อผิดพลาดขึ้นได้ในกรณีที่มีข้อมูลจำนวนมาก นอกจากนี้ยังได้มีการเสนอแนวทางในการสร้างแรงจูงใจในการชำระภาษีให้กับประชาชนอีกด้วย อาทิเช่น การให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องครบถ้วนและทั่วถึง การพัฒนาคุณภาพและเพิ่มความเร็วในการให้บริการของเจ้าหน้าที่ การลดอัตราภาษีสำหรับผู้ที่ยื่นชำระภาษีตรงตามเวลาที่กำหนดอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

วิราภานต์ ห่วงรักษ์ (2546) กล่าวว่า ความเข้าใจผิดของประชาชนในเรื่องการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีความคิดว่าเป็นภาษีประเภทเดียวกันกับภาษีอากรที่ต้องเสียให้กับสรรพากรทุกปี และเห็นว่าเป็นการจัดเก็บภาษีซ้ำซ้อน แต่แท้จริงแล้วภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีที่จัดเก็บโดยองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นในแต่ละท้องถิ่นนั้น ได้แก่ เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินถือเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นทั้งหมด ซึ่งแตกต่างจากการจัดเก็บ

ภาษีอากรของกรมสรรพากรที่ถือว่ารายได้ภาษีอากรทั้งหมดเป็นรายได้ของรัฐบาล เพื่อนำมาจัดสรรและบริหารประเทศในส่วนต่างๆอย่างมีประสิทธิภาพ

แหวดาว ศรีคำสุข (2546) ศึกษาถึง ปัญหาในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ของเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลในเขตจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินคือ ผู้เสียภาษีไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของกฎระเบียบ ข้อบังคับและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้รับข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายอากรที่กำหนดออกมาใหม่เป็นไปอย่างล่าช้า องค์การบริหารส่วนตำบลขาดผู้เชี่ยวชาญทางด้านภาษีที่สามารถให้คำแนะนำและปรึกษาได้และจำนวนเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินมีจำนวนไม่เพียงพอ รวมถึงปัญหาและข้อผิดพลาดในการคำนวณภาษีและการรับแบบแสดงรายการภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งมีความยุ่งยากและซับซ้อน ผู้เสียภาษีไม่ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดและแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานที่เป็นเท็จเพื่อหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปี ปัญหาจากการให้บริการและการอำนวยความสะดวกของเจ้าหน้าที่ในการเสียภาษี รวมทั้งมีการแต่งตั้งโยกย้ายสับเปลี่ยนเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่บ่อยครั้ง นอกจากนี้ ได้มีการเสนอแนะแนวทางแก้ไขจากผู้เชี่ยวชาญทางด้านภาษีและจัดให้มีการอบรมพนักงานเจ้าหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ การแจกเอกสารเผยแพร่และประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้เสียภาษีมีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในการเสียภาษีมากยิ่งขึ้น

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ (2552) กล่าวว่า การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในปัจจุบัน ผู้เสียภาษีมักเข้าใจผิดว่าเป็นภาษีที่จัดเก็บจากฐานทรัพย์สิน ในทางปฏิบัตินั้นภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีที่จัดเก็บจากฐานรายได้ โดยเป็นการจัดเก็บจากการให้เช่าเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีหลักการจัดเก็บคล้ายกับภาษีเงินได้ทำให้ประชาชนเกิดความรู้สึกว่าเป็นการจัดเก็บภาษีที่ซ้ำซ้อน ส่งผลให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีข้อจำกัดในเรื่องอัตราภาษีที่เป็นแบบอัตราภาษีถดถอย และมีฐานภาษีที่แคบเนื่องจากผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินยังมีจำนวนน้อย นอกจากนี้ยังพบปัญหาการถือครองที่ดินกระจุกตัว และมีการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร ซึ่งเป็นผลมาจากโครงสร้างภาษีในปัจจุบันที่จัดเก็บภาษีบนฐานรายได้ อัตราภาษีไม่สะท้อนการใช้ประโยชน์ของที่ดินและเป็นการจัดเก็บจากการให้เช่าเป็นหลัก