

ประเทศเกาหลีใต้ จัดเก็บภาษีที่ดิน 2 ประเภท คือ ภาษีที่ดิน (Aggregate Land Tax) และภาษีสิ่งปลูกสร้าง เรือ และเครื่องบิน (Property Tax on building) กรณีภาษีที่ดิน จัดเก็บตามขนาดการถือครองที่ดิน และลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์และราคาตลาด ได้แก่ ภาษีที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และป่าไม้ คิดในอัตราพิเศษ ร้อยละ 0.1 ภาษีที่ดินทั่วไปคิดอัตราปกติ ร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 2 ส่วนที่ดินที่มีราคาแพงหรือหรูหรา เช่น สนามกอล์ฟ จัดเก็บภาษีในอัตราสูงคือ ร้อยละ 5 ส่วนภาษีสิ่งปลูกสร้างเก็บอัตราร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 7 เรือและเครื่องบินเก็บภาษिर้อยละ 0.3 เรือสำราญเก็บภาษिर้อยละ 5

6. ภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้า ที่ควรมีในสังคมไทย

การเก็บภาษีที่ดินที่ต่ำในประเทศไทย ทำให้เจ้าของที่ดินได้ประโยชน์จากค่าเช่าที่ดินและราคาที่ดินที่สูงขึ้นเรื่อยๆ โดยไม่ต้องลงทุนทำอะไร สิ่งนี้ทำให้ผู้คนที่มีความมั่งคั่งมากขึ้นหาซื้อที่ดิน เก็บสะสมไว้เป็นทรัพย์สิน เพื่อเก็งกำไร

การกักตุนและการเก็งกำไรที่ดิน จึงเป็นผลพวงโดยตรงของภาษีที่ดินที่ต่ำในสังคมไทยนั่นเอง

การเก็งกำไรที่ดินทำให้ เจ็ดสิบเปอร์เซ็นต์ของที่ดินทั้งในเมืองและชนบท ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ หรือใช้ประโยชน์ไม่เต็มประสิทธิภาพเท่าที่ควรจะเป็น เกิดการจ้างงานและการทำการผลิตน้อยกว่าที่ควรผลิตโดยรวมของประเทศต่ำ เคยมีการคำนวณว่าการกักตุนที่ดินในสังคมไทย ทำให้สูญเสียมูลค่าทางเศรษฐกิจของประเทศถึงปีละ 127,000 ล้านบาท (มูลนิธิสถาบันที่ดิน 2544)

ที่ดินที่เราเห็นรกร้างว่างเปล่า มักมีเจ้าของแล้ว การกักตุนที่ดินในเมือง ทำให้เมืองมีขนาดใหญ่แต่หลวม คนฐานะปานกลางและฐานะยากจน ต้องหาบ้านและที่อยู่อาศัยนอกเมือง รัฐต้องเสียเงินขยายสาธารณูปโภค ต้องมีการเดินทางเข้าออกเมืองและชานเมือง การกักตุนและใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เต็มประสิทธิภาพในเมือง จึงส่งผลต่อเนื่องถึงการจราจร มลพิษ การใช้เชื้อเพลิงและพลังงาน

ในขณะที่การกักตุน เก็งกำไรที่ดินในชนบท ทำให้เกษตรกรยากจนจำนวนมาก ไม่สามารถเข้าถึงที่ดิน ไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดิน และทำการผลิตเพื่อหล่อเลี้ยงครอบครัวได้อย่างที่ควรจะเป็น ที่ดินจำนวนมากในชนบท ที่ถูกปล่อยทิ้งร้างว่างเปล่า จึงตกย้ำถึงปัญหาที่ดินที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขในสังคมไทย

ความขาดแคลนที่ดินทำกินในพื้นที่ชนบท ได้ผลักดันให้เกษตรกรจำนวนหนึ่งอพยพถิ่นฐานเข้ามาทำงานในเมืองใหญ่ ในขณะที่อีกส่วนหนึ่งเข้าทำกร้างว่างพง บุกเบิกพื้นที่ป่าเพื่อเป็นพื้นที่ทำกินของครอบครัวต่อไป

เช่นนี้ ปัญหาการกักตุน เก็งกำไรที่ดิน และการกระจายการถือครองที่ดินที่ไม่ทั่วถึง จึงส่งผลกระทบกับสังคมในวงกว้าง แบบเป็นลูกโซ่ ทำให้เกิดปัญหาความยากจนในชนบท การอพยพเข้ามาทำงานอย่างแออัดในเมือง และการบุกเบิกพื้นที่ป่า

ภาษีที่ดินที่ควรจัดเก็บในสังคมไทย ควรเป็นภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้าที่เก็บจากมูลค่าของที่ดิน ลักษณะของการใช้ประโยชน์ และขนาดการถือครองที่ดิน

เหตุที่ต้องมีการจัดเก็บตามขนาดการถือครองที่ดิน เนื่องจากผู้ถือครองที่ดินมากกว่าที่ควรจะเป็น ควรจะต้องรับภาระ จ่ายคืนภาษีที่ดินให้กับสังคม ในอัตราที่ก้าวหน้าตามความมั่งคั่งหรือขนาดการถือครองที่ดินที่มี (คณะกรรมการปฏิรูปเสนอให้มีการจำกัดการถือครองที่ดินที่ 50 ไร่)

เช่นเดียวกับการเก็บภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้า ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่าปล่อยทิ้งร้างว่างเปล่า สร้างผลกระทบและความเสียหายทางเศรษฐกิจให้กับสังคมโดยรวม อีกทั้งส่งผลให้เกษตรกรจำนวนหนึ่งเสียโอกาสในการเข้าถึงและทำการผลิตในที่ดินที่ว่างเปล่าเหล่านั้น เจ้าของที่ดินจึงควรต้องจ่ายภาษีที่ดิน คืนให้กับการสูญเสียของสังคม และประชาชนคนอื่นที่ต้องสูญเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น

ส่วนการเก็บภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของที่ดิน เนื่องจากที่ดินได้ถูกเปลี่ยนคุณค่าให้กลายเป็นทรัพย์สิน และสร้างรายได้จำนวนมากให้กับผู้ถือครองที่ดิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการกระจายรายได้และกระจายผลประโยชน์จากทรัพยากรที่ดินของสังคม เจ้าของที่ดินที่ถือครองที่ดินที่มีมูลค่าสูง และมีรายได้สูงจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงสมควรคืนภาษีให้กับสังคมในอัตราที่ก้าวหน้าและเป็นธรรม

หากรัฐจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่สูงพอ จะช่วยบรรเทาปัญหาการเก็งกำไร และกักตุนที่ดินได้ ที่ดินที่ถูกกักตุน และปล่อยทิ้งร้างว่างเปล่า จะถูกนำออกมาใช้ให้เกิดประโยชน์ เช่น การนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ หรือการนำออกมาให้คนอื่นเช่า เพื่อให้เจ้าของที่ดินมีรายได้ คู่กับภาษีที่ต้องจ่าย และหากรายได้จากการใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจไม่คุ้มค่างบกับภาษีที่ต้องเสียไป เจ้าของที่ดินก็จะขายที่ดิน เพื่อไม่ให้เกิดภาระในการถือครองที่ดินเหล่านั้น

ดังนั้น เกษตรกรและผู้คนที่ไป จะสามารถหาซื้อ หรือเช่าที่ดินมาทำการผลิตได้ เป็นนายของตนเองได้มากขึ้น สิ่งนี้จะทำให้เกิดการจ้างงาน เกิดการผลิตทางการเกษตรมากขึ้น และมูลค่าทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจะสูงขึ้น

นอกเหนือจากนั้น รายได้จากภาษีที่ดิน จะทำให้รัฐบาลสามารถลดภาษีทางอ้อมด้านอื่น ที่เป็นภาระกับคนจนและผู้บริโภค เช่น หากจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่เก็บจากราคาสินค้าอุปโภคบริโภคให้ต่ำลง จะทำให้ราคาสินค้าและของกินของใช้ในตลาดมีราคาลดลง คนที่มีฐานะยากจนจะได้รับผลประโยชน์ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

นี่คือการทำให้ทุกคนมีส่วนเป็นเจ้าของทรัพยากรที่ดินของสังคมอย่างเท่าเทียมกัน ถึงแม้จะไม่ได้มีการนำที่ดินมาแจกจ่ายให้กับทุกคนจริง แต่ได้มีการนำรายได้จากภาษีที่ดินที่จัดเก็บจากคนที่มั่งคั่งจำนวนมาก มาสร้างให้เกิดผลประโยชน์กับคนจนและคนอื่น ๆ ในสังคมอย่างทั่วถึง

7. ภาษีที่ดิน และกองทุนธนาคารที่ดิน

เพื่อให้เงินรายได้จากภาษีที่ดิน ส่งผลโดยตรงต่อการกระจายการถือครองที่ดินในสังคมไทย เงินที่ได้จากภาษีที่ดินจำนวนหนึ่งจึงสมควรถูกนำมาใช้ ให้เกิดประโยชน์โดยตรงกับเกษตรกรไร้ที่ดินทำกิน โดยสมควรให้มีการหักเงินภาษีที่ดินที่จัดเก็บได้จำนวนหนึ่ง ในสัดส่วนที่เหมาะสม มาจัดตั้งเป็นกองทุนธนาคารที่ดิน เพื่อทำหน้าที่เป็นสถาบันกลางในการจัดซื้อที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินที่มีผู้ประสงค์จะขาย เพื่อนำมาจัดสรรและกระจายการถือครองให้กับเกษตรกรที่ต้องการทำการผลิตอย่างเป็นธรรม

เพราะที่ดินคือต้นทุน และทรัพยากรอันมีอยู่จำกัดของสังคม ที่ดินจึงสมควรถูกกระจายอย่างเป็นธรรม ให้กับเกษตรกรผู้มีหน้าที่ทำการผลิตโดยตรง รวมทั้งผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากการถือครองที่ดินจำนวนมาก ก็สมควรถูกกระจายให้กับคนทุกคนในสังคมได้รับอย่างเท่าเทียมกัน



ร่วมรณรงค์ผลักดันภาษีที่ดิน
และการกระจายการถือครองที่ดิน
ที่เป็นธรรม

ภาษีที่ดิน อัตราก้าวหน้า ก้าวอย่างที่สำคัญ ของสังคมไทย

เรียบเรียง: พงษ์กวีพ สำราญจิตต์ อาธิวรรณ คูสันเกียะ ที่ปรึกษา: พศ.ดร.ดวงมณี เลาวกุล
สนับสนุนข้อมูล: เครือข่ายปฏิรูปที่ดินแห่งประเทศไทย
จัดพิมพ์: กลุ่มปฏิบัติงานท้องถิ่นไรฟรมแดน 55/245 กุ้งสองห้อง หลักสี่ กรุงเทพฯ 10210
โทรศัพท์ 02-9533541-2 www.landactionthai.org
สนับสนุนการจัดพิมพ์: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.)

1. เพราะเหตุใด สังคมไทยสมควรมีภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้า

ที่ดิน เป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ทุกคน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ประเทศที่มีประชากรจำนวนมาก ประกอบอาชีพเกษตรกรรมอย่าง ประเทศไทย ที่ดินจึงมีคุณค่าและมีความสำคัญสำหรับคนที่มืออาชีพเกษตรกร นำเสียดายที่เกษตรกรไทยจำนวนมาก ยังขาดแคลนที่ดินทำกิน อันเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญ ส่งผลให้เกษตรกรรายย่อย และภาคเกษตรกรรมของไทย ตกอยู่ในภาวะอ่อนแอ เมื่อเทียบกับประเทศที่มีการปฏิรูปที่ดินให้กับเกษตรกรแล้ว

ถึงแม้ปัจจุบัน สัดส่วนของประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมจะลดลง แต่สำหรับประเทศไทย สัดส่วนของประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในปี 2549 มีอยู่ถึงร้อยละ 39 หรือเกือบครึ่งหนึ่งของประชากรในสังคม

น่าตกใจที่พบว่า เกษตรกรไทยร้อยละ 40 เป็นผู้ที่ไม่มีที่ดินทำกินเลย หรือมีที่ดินทำกินน้อยกว่า 10 ไร่ ซึ่งนั่นไม่เพียงพอต่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรม และการสร้างฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัวเกษตรกร



ตารางแสดงจำนวนการถือครองที่ดินของเกษตรกรในสังคมไทย

ภูมิภาค	จำนวนครัวเรือน							
	ไม่มีที่ดินเลย	น้อยกว่า 2 ไร่	ระหว่าง 2-4 ไร่	ระหว่าง 5-9 ไร่	ระหว่าง 10-19 ไร่	ระหว่าง 20-39 ไร่	มากกว่า 40 ไร่	รวม
กรุงเทพฯ	3,849	527	545	1,497	1,407	-	1,015	8,840
กลาง	185,367	31,510	31,195	60,982	91,528	92,425	79,586	572,593
เหนือ	335,217	46,758	81,530	138,060	186,246	173,416	105,557	1,066,784
ตะวันออกเฉียงเหนือ	197,962	37,358	95,543	261,442	563,516	529,485	162,587	1,847,893
ใต้	27,204	17,179	48,565	121,801	171,221	134,748	53,400	574,118
รวม	749,599	133,332	257,378	583,782	1,013,918	930,074	402,145	4,070,228
ร้อยละของทั้งประเทศ	18.42	3.28	6.32	14.34	24.91	22.85	9.88	100.00
ร้อยละของทั้งประเทศ		42.36			24.91	22.85	9.88	100.00

ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ปี 2549 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางแสดงการถือครองที่ดินของผู้มีที่ดินมากที่สุด 50 รายแรก ใน 8 จังหวัด

จังหวัด	พื้นที่รวมของ 50 อันดับแรก	พื้นที่ที่สามารถถือครองได้ในแต่ละจังหวัด	ร้อยละของพื้นที่รวมของ 50 อันดับแรก เทียบกับพื้นที่ทั้งจังหวัด
ภูเก็ต	26,816 ไร่ 88.6 ตรว.	188,438 ไร่ 2 งาน 84 ตรว.	14.23
ปทุมธานี	111,498 ไร่ 16 งาน 28.5 ตรว.	902,420 ไร่ 3 งาน 39 ตรว.	12.36
สมุทรปราการ	62,604 ไร่ 3 งาน 20 ตรว.	533,377 ไร่ 44 ตรว.	11.74
กรุงเทพฯ	93,314 ไร่ 1 งาน 58 ตรว.	927,074 ไร่ 1 งาน 19 ตรว.	10.07
นนทบุรี	31,826 ไร่ 3 งาน 5.8 ตรว.	416,010 ไร่ 3 งาน 65 ตรว.	7.65
ระนอง	12,267 ไร่ 1 งาน 9 ตรว.	198,083 ไร่ 1 งาน 68 ตรว.	6.2
นครนายก	97,583 ไร่ 2 งาน 23.6 ตรว.	1,848,308 ไร่ 1 งาน 1 ตรว.	5.28
อ่างทอง	25,975 ไร่ 52.1 ตรว.	558,873 ไร่ 1 งาน 57 ตรว.	4.65

ที่มา: กรมที่ดิน และจากการคำนวณของกลุ่มจับตานโยบายรัฐบาล



ลำดับที่	ชื่อนักการเมือง	จำนวนแปลงที่ดิน	จำนวนที่ดิน (ไร่)	มูลค่าที่ดิน (บาท)
1	นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร			65,186,350
2	นายเฉลิม อยู่บำรุง	20	165	64,749,450
3	นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ์	8	7	37,539,650
4	นายปลอดประสพ สุรัสวดี			807,542,000
5	นายชูชาติ หาญสวัสดิ์	54		147,976,393
6	นพ.สุรวิทย์ คนสมบูรณ์			55,000,000
7	นายบรรหาร ศิลปอาชา	243	2,000	2,100,000,000
8	พล.ต.สนั่น ขจรประสาทน์	35	330	47,100,000
9	นายพิรพันธุ์ สาสีร์วิฎาและคู่สมรส	33	335	446,900,000
10	นายกรณ์ จาติกวณิช	18	178	121,100,000
11	นายสุเทพ เทือกสุบรรณ	50	950	79,400,000
12	นายพิเชษฐ์ พันธุ์วิชาติกุลและคู่สมรส	22	458	66,100,000
13	นายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ		15	19,500,000
14	นายอรรถวิรัช สุวรรณภักดี	69	1,095	240,000,000
15	นายนิยม วรปัญญา	399	1,446	160,000,000
16	นายสุธน ชามพูนท และนางเปรมฤดี	112	1,060	250,800,000
17	นายอดิศักดิ์ โภคกุลนานนท์ นางเกศสุดา คู่สมรส	140	1,197	195,600,000
18	นายพิเชษฐ์ ตันเจริญ นางสาวทิพย์ ภรรยา	37	176	463,700,000
19	นายเสนาะ-นางอุไรวรรณ เทียนทอง	74	1,900	302,100,000
20	นายวิรุฬ เตชะไพบูลย์	14		59,590,030

ที่มา: มติชนออนไลน์ 26 มีนาคม 2555 และ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

2. ภาษีที่ดินและภาษีทรัพย์สิน

จะเห็นว่า การกระจายการถือครองที่ดินในสังคมไทย มีความเหลื่อมล้ำสูงระหว่างคนที่มีฐานะดี มีทรัพย์สินและถือครองที่ดินจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่คือนักลงทุน นักธุรกิจ และนักการเมืองกับคนที่มีฐานะยากจน มีทรัพย์สินและถือครองที่ดินจำนวนน้อย ซึ่งส่วนใหญ่คือเกษตรกร

ภาษีที่ดิน จึงเป็นมาตรการที่สำคัญ ที่สมควรนำมาใช้เพื่อลดความเหลื่อมล้ำ กระจายรายได้ กระจายการถือครองที่ดิน และกระจายผลประโยชน์จากทรัพยากรที่ดินของประเทศให้เกิดความเป็นธรรม

2. ภาษีที่ดินและภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีโดยทั่วไป มีการจัดเก็บจาก 3 ฐานภาษีด้วยกัน **ฐานแรก** เป็นฐานรายได้ ที่เรียกกันว่า ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งเก็บจากรายได้ ใครรายได้มาก จ่ายภาษีมาก ใครรายได้น้อย จ่ายภาษีน้อย หรืออาจไม่เสียภาษีเลย **ฐานที่สอง** คือฐานภาษีที่เก็บจากการบริโภค ใครบริโภคมาก ซื้อของมาก จ่ายภาษีมาก เช่น ภาษีสรรพสามิตที่เก็บจากสินค้าเหล้าและบุหรี่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ที่เก็บจากสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป ที่เราเสียอยู่ปัจจุบันร้อยละ 7 **ฐานที่สาม** เรียกว่าฐานทรัพย์สิน เก็บจากมูลค่าของทรัพย์สิน ใครมีทรัพย์สิน ที่ดิน มรดกจำนวนมาก จ่ายภาษีมาก ใครมีทรัพย์สิน ที่ดิน มรดก จำนวนน้อย เสียภาษีน้อยหรือไม่เสียเลย ทั้งที่ภาษีที่ดินและภาษีทรัพย์สิน เป็นภาษีที่ประเทศอื่นทั่วไปใช้เป็นมาตรการในการกระจายรายได้ และสร้างความเป็นธรรมในสังคม หากในประเทศไทย กลับยังไม่มีการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินนี้อย่างจริงจัง ภาษีที่ใกล้เคียงมากที่สุด คือภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ (ภบท.) ซึ่งเป็นภาษีที่ดิน ที่จัดเก็บในอัตราที่ต่ำและใช้ราคาที่ดินประเมินย้อนหลังไปถึง 30 ปี

3. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ใช้ค่าเช่ารายปีจากทรัพย์สิน เป็นฐานจัดเก็บภาษี ที่ผ่านมารัฐจัดเก็บได้น้อย เพราะมีการฉ้อโกงวันและลดหย่อนภาษีค่อนข้างมาก อีกทั้งปัญหาสำคัญคือไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐานค่าเช่ารายปีของแต่ละพื้นที่ไว้อย่างชัดเจน ทำให้เกิดช่องว่าง ไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้เท่าที่ควรจะเป็น ส่วนภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 จัดเก็บโดยใช้ราคาปานกลางของที่ดินเป็นฐานภาษี ตามหลักการ ควรจะมีการประเมินราคาที่ดินทุก 4 ปี เพื่อที่จะนำมาเป็นฐานภาษีที่เหมาะสม แต่ภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบัน ใช้ราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521-2524 ซึ่งย้อนหลังไปถึง 30 ปี

4. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถูกผลักดันจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ จะจัดเก็บจากฐานภาษี มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีที่จะถูกนำมาใช้แทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้อยู่ปัจจุบัน ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างล่าสุด (ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว รอการนำเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรีชุดปัจจุบัน) มีอัตราภาษีจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ หากใช้ทำเกษตรกรรม มีเพดานภาษีจัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.05 หากใช้เป็นที่อยู่อาศัย เก็บไม่เกินร้อยละ 0.1 หากใช้ในเชิงพาณิชย์ เก็บไม่เกินร้อยละ 0.5

หากไม่ใช้ประโยชน์ที่ดิน ปลอมให้ทิ้งร้าง จัดเก็บภาษีไม่เกินร้อยละ 0.5 ในประเภทหลังนี้ หาก 3 ปีถัดมา ยังไม่ใช้ประโยชน์อีก ให้เก็บภาษีเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2 ภาษีที่ดินประเภทที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์นี้ เก็บในอัตราก้าวหน้า หากมีเพดานสูงสุดหยุดอยู่ที่เพียงร้อยละ 2 ซึ่งถือว่าต่ำ เมื่อเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในสังคมไทย โดยเฉพาะในชนบท ที่ราคาที่ดินสูงขึ้นประมาณร้อยละ 4-6 ต่อปี



อย่างไรก็ตาม การจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อทำเกษตรกรรมตามร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ ไม่ได้จัดเก็บในอัตราที่สูง จึงจะไม่ส่งผลกระทบกับเกษตรกรที่มีฐานะยากจน ตัวอย่างเช่น หากที่ดินที่ทำการเกษตรมีมูลค่า 1,000,000 บาท (1 ล้านบาท) จะถูกจัดเก็บภาษีไม่เกินร้อยละ 0.05 หรือ ไม่เกิน 500 บาทต่อปี และหากที่ดินที่ทำการเกษตรมีมูลค่า 500,000 บาท เกษตรกรจะถูกเก็บภาษีไม่เกิน 250 บาทต่อปี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมองครปปกครองส่วนท้องถิ่นทำหน้าที่ในการจัดเก็บ และสามารถนำรายได้จากภาษีนี้ ไปใช้ประโยชน์ตามความจำเป็นของท้องถิ่น โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ท้องถิ่นมีหน้าที่และภาระผูกพันในการพัฒนา และแก้ไขปัญหาในพื้นที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นมาตรการสร้างรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สิ่งที่คาดว่าจะได้ตามมาคือ น่าจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น เพราะที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จะถูกจัดเก็บภาษีที่สูงกว่า หากทั้งนี้ต้องมีคณะกรรมการและมาตรการเสริมในการตรวจสอบลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ว่าเป็นจริงตามที่ได้แจ้งประเภทเพื่อให้มีการจัดเก็บภาษีหรือไม่ เพื่อป้องกันการแจ้งเก็บภาษีที่ดิน ไม่ตรงตามประเภทการใช้ประโยชน์ เช่น การป้องกันไม่ให้ผู้ที่มีที่ดินรกร้างว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ขอล้างการจัดเก็บภาษีที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยอาศัยการปลูกต้นไม้เพียงไม่กี่ต้นอำพราง

5. ภาษีที่ดินและภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ

ในทุกปี **คนฝรั่งเศส**ต้องส่งบัญชีแสดงทรัพย์สินของตนเองให้กับรัฐบาล ทรัพย์สินเหล่านี้รวมถึงรถยนต์ ที่ดิน เพชร ทอง รูปภาพ ที่ราคาแพง หุ่น และเรือยอร์ช โดยรัฐบาลจะจัดเก็บภาษีทรัพย์สินหรือภาษีความมั่งคั่ง (Wealth tax) ในอัตราร้อยละ 0-1.8 โดยรายได้จากภาษีทรัพย์สินประเภทนี้ คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากภาษีทั้งหมดของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งนับว่าสูงมาก

รัฐบาลอินโดนีเซีย จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2529 ในอัตราเดียวคือร้อยละ 0.5 ของมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณสัดส่วนแล้ว หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีมูลค่าต่ำ จะคิดภาษีในสัดส่วนร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ดิน ทำให้คำนวณแล้ว อัตราที่แท้จริงคือร้อยละ 0.1 ของมูลค่าที่ดิน แต่หากที่ดินมีมูลค่าสูงเกิน 1 พันล้านรูเปีย (ประมาณ 3 ล้านบาทไทย) ให้คิดภาษีในสัดส่วนร้อยละ 40 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน

ประเทศญี่ปุ่น จัดเก็บภาษีที่ดินและทรัพย์สิน 2 ประเภท ประเภทแรกคือ ภาษีการวางผังเมือง (City Planning Tax) เก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีความเจริญสูง เก็บไม่เกินร้อยละ 0.3 ส่วนประเภทที่สอง ภาษีทรัพย์สิน (Fixed Asset Tax) เก็บจากที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและสินทรัพย์ถาวรทั่วไป เก็บในอัตรามาตรฐานร้อยละ 1.4 โดยมีอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 2.1