

ผลกระทบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อนิติบุคคลที่เป็นศาสนสถาน กรณีศึกษา: วัดในเขตกรุงเทพมหานคร

สวารส กัญญาคขจร^{1*}

มงคล กล้าผจญ²

Received 5 November 2024

Revised 31 October 2025

Accepted 21 November 2025

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์การจดทะเบียนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคล ซึ่งเป็นองค์กรที่ไม่หวังผลกำไร ปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนภาษีนี้ทำให้นิติบุคคลที่เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นจากเดิม รวมทั้งขาดความเข้าใจในการคำนวณภาษีซึ่งมีความซับซ้อน ผู้วิจัยเก็บข้อมูลโดยการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวัดในกรุงเทพมหานคร เริ่มในเดือนมกราคม พ.ศ.2563 ถึงเดือนเมษายน 2567 ใช้สถิติร้อยละและเชิงพรรณนาโดยใช้โปรแกรมคำนวณภาษี ผู้วิจัยพบว่า วัดที่ทำการศึกษามีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนมาก โดยนำมาจัดสรรให้ประชาชนเช่าเพื่อการพักอาศัย และเพื่อการพักอาศัยรวมถึงทำการค้าขายในสถานที่เดียวกัน ผลการวิจัยพบว่า ผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวัดเพื่อทำธุรกิจและพักอาศัยจะมีภาระภาษีมากที่สุด รองลงมาคือผู้เช่าเพื่อพักอาศัย ทั้งนี้ผู้เช่ากลุ่มที่ทำการค้าและพักอาศัยนั้นมีภาระภาษีเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าวิธีการจดทะเบียนภาษีแบบเดิม และกลุ่มผู้เช่าเพื่อพักอาศัยเพียงอย่างเดียวเสียภาษีลดลง

คำสำคัญ: ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ศาสนสถาน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวัด

^{1 2} คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต เลขที่ 60 ถนนร่มเกล้า แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ 10510

Email: ² mongkol.kla@kbu.ac.th

* Corresponding author email: sawaros.kan@kbu.ac.th

IMPACT OF LAND AND BUILDING TAXES ON RELIGIOUS ENTITIES CASE STUDY: TEMPLES IN BANGKOK

Sawaros Kanyapakkajon^{1*}
Mongkol Klaphachol²

Abstract

The purpose of this research is to analyze land and building tax collection from legal entities that are not-for-profit organizations. Problems arise because this tax collection increases the tax burden for people who rent land and buildings compared to before. There is also a lack of understanding regarding tax calculations, which are complex. The researcher collected data by surveying the land and buildings of temples in Bangkok from January 2021 to April 2024, using descriptive statistics and percentages with a tax calculator program. The researcher found that the studied temples possess a large amount of land and buildings, which are allocated for rent to people for residential, commercial, and mixed residential-business purposes. The research results show that those who rent temple land and buildings for business purposes bear the highest tax burden, followed by those who use the property for both business and residential purposes. Those who use the property solely for residential purposes pay the least tax. However, some groups studied have a higher tax burden than under traditional tax collection methods, while others pay reduced taxes.

Keywords: Land and Buildings Tax, Religious Places, Temple Land and Buildings Tax

^{1 2} Faculty of business Administration, Kasem Bundit University, 60 Romklao Road, Minburi, Bangkok, Thailand, 10510.
Email: ² mongkol.kla@kbu.ac.th

* Corresponding author email: sawaros.kan@kbu.ac.th

บทนำ

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จะจัดเก็บจากโรงเรือน ที่อยู่อาศัย หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างใดก็ตาม ที่ก่อให้เกิดรายได้รวมไปถึงที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องด้วย จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หากใช้เพื่ออยู่อาศัยหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ ก็เสียภาษีบำรุงท้องที่เพียงอย่างเดียว การคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นคิดคำนวณจากค่ารายปีของทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือรายได้ตัวเอง (Land & Houses, 2568) ต่อมาเมื่อรัฐบาลมีแนวทางของการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดจึงได้มีร่างพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้นมาใช้ เพื่อสะท้อนการใช้ประโยชน์ของที่ดินจึงกำหนดอัตราภาษีที่แตกต่างกันตามหลักการใช้ประโยชน์

พระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้ในปี 2563 เป็นปีแรก โดยจะเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป (พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, 2562) เมื่อใช้แทนภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีจุดประสงค์ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้เต็มประสิทธิภาพ แต่การคำนวณภาษีในลักษณะ ที่ต้องการสะท้อนการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้สร้างความยุ่งยาก และสับสนในการจัดเก็บภาษี ขององค์กรที่เป็นวัดซึ่งมีทรัพย์สินให้ประชาชนเช่า โดยได้รับผลตอบแทนเป็นค่าเช่าอย่างไรก็ตาม เนื่องด้วย สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) ในปี 2562 ส่งผลให้คนจำนวนมากได้รับผลกระทบจาก ภาวะเศรษฐกิจ รัฐบาลจึงได้ลดภาษีลงโดยจัดเก็บเพียงร้อยละ 10 (พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง พ.ศ. 2563, 2563) เพื่อบรรเทาภาระของประชาชนตั้งแต่ปี 2563 ถึง 2565 เป็นเวลา 3 ปี จนกระทั่งปี 2566 จึงเริ่มเก็บภาษีเต็มตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และลดหย่อนให้ร้อยละ 15 ปัจจุบันในปี 2567 ได้ทำ การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่มีการลดหย่อนให้ (Realist, 2567)

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาของการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. เพื่อวิเคราะห์แนวปฏิบัติของการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบปัญหาและแนวปฏิบัติรวมทั้งสามารถนำไปเทียบเคียงกับองค์กรอื่น ที่ใกล้เคียงกัน เพื่อการออกกฎหมายในอนาคต

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาผลงานวิจัยของ ชนนท์ภรณ์ สุนนัทรามูร์ (2562) ได้กล่าวถึงลักษณะการทำประโยชน์ ของที่ดินทางกายภาพโดยไม่ได้คำนึงถึงที่ดินในสภาพใกล้เคียงประกอบ ส่งผลต่อการคำนวณมูลค่าของ ฐานภาษีเพื่อการจัดเก็บภาษี ทำให้ไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายและหลักของภาษีอากรที่ดี

จากการศึกษางานวิจัยของ จิตินันท์ เจริญวิจิตรวงศ์ (2564) พบว่าการธุรกิจโฮมสเตย์หากมีห้องพัก ไม่เกิน 4 ห้อง ผู้เข้าพักรวมกันไม่เกิน 20 คนจะถือเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.3 ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 1.2

จากการศึกษาผลงานวิจัยของ นูริชา มะห์ละ (2023) ค้นพบว่าควรเพิ่มช่องทางการสื่อสารกับประชาชน ให้หลากหลายช่องทาง โดยเฉพาะการรับชำระภาษีผ่านระบบออนไลน์และส่งเสริมพัฒนาทักษะการใช้โปรแกรม

ระบบปฏิบัติการแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินของเจ้าหน้าที่ เพื่อความพร้อมสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

จากผลงานวิจัยของ สุภชัย ขวณานนท์ (2563) ได้ศึกษาพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562 พบว่ายังไม่เป็นไปตามหลักความเป็นธรรม เนื่องจากฐานภาษีและอัตราภาษีก้าวหน้าไม่สะท้อนความเป็นธรรมในด้านอัตราภาษี ผู้มีมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าไม่ได้เสียภาษีสูงกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าที่น้อยกว่า ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำในทางภาษี

จากผลงานวิจัยของ ธรรมกิตติ ขวัญเกื้อ (2552) ทำการศึกษากรณีการตีความทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยเฉพาะร่างบทบัญญัติว่าด้วยลักษณะของทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี หรือบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการให้อำนาจผู้บริหารท้องถิ่นในการออกประกาศยกเว้นหรือลดภาษีให้แก่ประชาชน นั้น มีความไม่ชัดเจนในตัวบทบัญญัติของกฎหมาย ทำให้เกิดปัญหาการตีความข้อกฎหมายหลายประการ

จากการทบทวนวรรณกรรมยังไม่พบงานวิจัยในลักษณะเช่นนี้เพื่อการอ้างอิง ทำให้ผู้วิจัยเกิดข้อคำถามวิจัยว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นของวัดอย่างไร เนื่องจากวัดเป็นนิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นภาษี เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้องให้การเสียภาษีมีความยุติธรรมและชัดเจน เหมาะสมตามเจตนารมณ์ของภาษีอากรต่อไป

ระเบียบวิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเอกสาร (Documentary Analysis) การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) และสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยใช้โปรแกรมคำนวณภาษีประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลที่รวบรวมนั้นสืบค้นจากข้อมูลออนไลน์ที่เผยแพร่โดยกรมธนารักษ์ (2568)

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

งานวิจัยครั้งนี้เลือกกลุ่มตัวอย่างจากนิติบุคคลวัด ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครย่านการค้าจำนวน 3 วัด ซึ่งเป็นวัดที่มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเปิดให้ประชาชนเช่าเพื่อการพักอาศัยหรือเพื่อการพักอาศัยและการทำธุรกิจในสถานที่เดียวกัน ใช้ราคาประเมินที่มีการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2567

วิธีดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูลราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวัด ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างให้ประชาชนเช่าจากเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์
2. จำแนกสิ่งปลูกสร้างที่เป็นศาสนสถาน ได้แก่ โบสถ์ ที่พักของพระสงฆ์ ศาลาการเปรียญ เป็นต้น ออกจากสิ่งปลูกสร้างที่ให้ประชาชนเช่า เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างลักษณะนี้ได้รับการยกเว้นภาษี แต่หากเป็นสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารซึ่งตั้งบนที่ดินของวัด ต้องเสียภาษีดังกล่าวโดยไม่ได้รับการยกเว้นภาษี
3. ทำการจำแนกสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารได้เป็น 2 ประเภท คือ 1) อาคารที่ใช้พักอาศัย และ 2) อาคารที่ใช้พักอาศัยและประกอบธุรกิจ
4. ใช้โปรแกรม Excel ทำการคำนวณภาษีของสิ่งปลูกสร้าง ตามอัตราภาษีที่แตกต่างกันของการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างนั้น
5. ทำการเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินเข้าสู่สิ่งปลูกสร้างตามแต่ละประเภท
6. จัดหมวดหมู่ของปัญหาภาษีที่เกิดขึ้น ตลอดจนวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้น

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือ กระดาษทำการเพื่อจำแนกสิ่งปลูกสร้างที่เป็นศาสนสถานออกจากศาสนสมบัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทำการปล่อยเช่าให้กับประชาชน กระดาษทำการที่ใช้แจกแจงอาคารที่เช่าซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารเพื่อการพักอาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจรวมทั้งพักอาศัย โดยแจกแจงค่าเป็นจำนวนและค่าร้อยละ

การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้ใช้วิธีการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

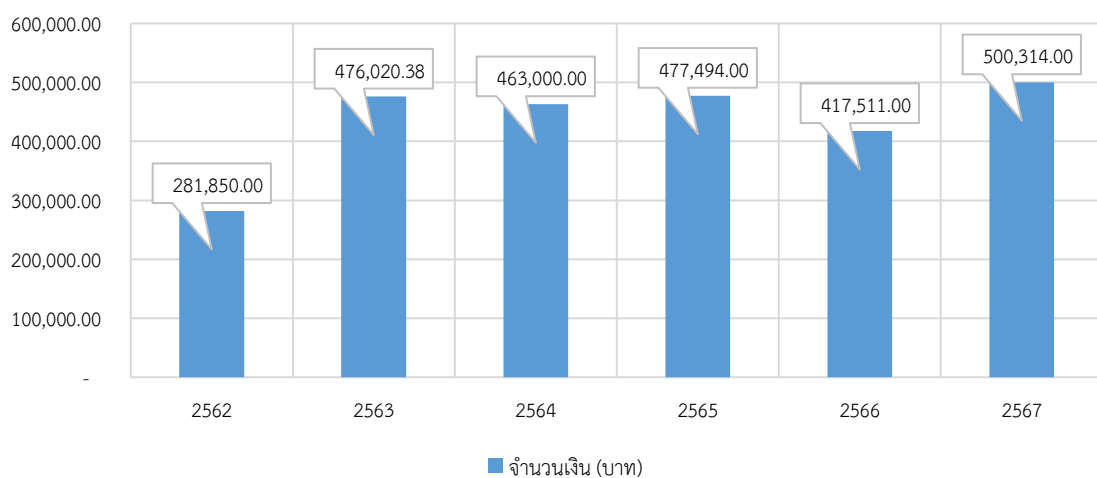
1. วิเคราะห์ข้อมูลเอกสาร (Documentary Analysis) การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) และทำการตรวจสอบโดยผู้ทรงคุณวุฒิ (Peer Debriefing) ที่เชี่ยวชาญทางด้านภาษีอากร
2. สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เพื่อรายงานผลเป็นค่าความถี่ และค่าร้อยละ

ผลการวิจัย

ผลการวิจัยสามารถสรุปตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

วัตถุประสงค์ที่ 1 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาของการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากการวิจัยพบว่า มีประเด็นปัญหาของการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากอาคารที่ประชาชนที่ทำการเช่ากับทางวัดนั้น ได้มีการเปลี่ยนประโยชน์การใช้งาน ทำให้ในแต่ละปีอาคารดังกล่าวมีจำนวนเงินค่าภาษีที่แตกต่างกันออกไป ส่วนในอดีตคือปี 2562 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของการใช้ภาษีโรงเรือนนั้น วัดมียอดภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีค่าเช่า คูณด้วยอัตราร้อยละ 12.50 เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่ากับ 281,850 บาท และถูกนำมาเฉลี่ยตามจำนวนของอาคาร ทำให้ผู้เช่าอาคารเสียภาษีเท่ากัน เป็นเงินค่าภาษีอาคารละ 6,750.38 บาท ซึ่งทางผู้แทนของวัดได้นำส่งเป็นเอกสารแยกตามบ้านเลขที่ และนำส่งสำนักงานเขต เพื่อให้แต่ละบ้านไปชำระภาษีที่สำนักงานเขตด้วยตนเองเพื่อให้ผู้ประกอบการที่เช่าอาคารของวัดสามารถนำใบเสร็จรับเงินไปลงบัญชีในกิจการค้าของตนเอง ทว่าเมื่อมีการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ขึ้น การคำนวณภาษีเป็นลักษณะภาพรวม โดยการเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินเข้าสู่อาคารแต่ละหลัง รวมทั้งประเมินราคาของอาคารตามอายุของอาคาร และแบ่งแยกประเภทตามการใช้ประโยชน์ เพื่อคำนวณภาษีในอัตราต่างกัน ตามการใช้ประโยชน์ ทำให้การคำนวณมีความยุ่งยาก ซับซ้อนมาก



ภาพที่ 1 จำนวนเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกเป็นรายปี พ.ศ.

จากภาพที่ 1 พบว่าทางวัดได้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้เช่านั้น ทางวัดนำมาคำนวณภาษีทั้งสิ้นเพื่อจัดเก็บและนำส่ง แต่ในปี 2563-2565 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (Covid-19) รัฐบาลจึงได้ประกาศลดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงร้อยละ 90 โดยจัดเก็บจากยอดเต็มจำนวนเพียงร้อยละ 10 เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน ทำให้ผู้เช่าอาคารเสียภาษีดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่มาก ประชาชนรู้สึกพอใจ และ เกิดความรู้สึกที่ดีต่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้

ปี 2566 รัฐบาลประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในจำนวนเต็มร้อยละ 100 และลดหย่อนให้อีกร้อยละ 15 ทำให้ผู้เช่าอาคารมีภาระภาษีที่เพิ่มขึ้น ส่วนในปี 2567 มีการจัดเก็บเต็มจำนวนไม่มีค่าลดหย่อนทำให้ค่าภาษีในแต่ละอาคารมีจำนวนที่สูงขึ้นจากเดิม ทำให้ผู้เช่าอาคารเกิดความรู้สึกไม่พอใจต่อภาษีดังกล่าว โดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นธุรกิจและพักอาศัย โดยแบ่งผลการวิเคราะห์รายปี ดังนี้

ปี 2562 การจัดเก็บโดยใช้ภาษีโรงเรือนเป็นจำนวนเงิน 281,850 บาท เมื่อนำมาเฉลี่ยตามจำนวนอาคารทั้งสิ้น อาคารแต่ละหลังมีภาระภาษีเท่ากับจำนวนเงิน 6,750.38 บาท

ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 นั้น รัฐบาลบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประชาชน โดยจัดเก็บเพียงร้อยละ 10 ของยอดภาษีทั้งสิ้น (ตามตารางที่2) จากข้อมูลพบว่า อาคารเลขที่ 1 นั้นผู้เช่าได้เช่าเพื่อทำธุรกิจ และพักอาศัย อัตราภาษีสำหรับการพักอาศัยเท่ากับร้อยละ 0.2 ตลอดจนใช้พื้นที่ชั้นที่ 1 เพื่อประกอบธุรกิจโดยเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.3 ดังนี้จึงมียอดภาษีทั้งสิ้นเท่ากับ 7,020.22 บาท ทว่าเสียภาษีเพียงร้อยละ 10 เป็นเงินค่าภาษี 1,108.19 บาท ส่วนอาคารเลขที่ 2 ผู้เช่าได้เช่าเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ซึ่งมีอัตราภาษีร้อยละ 0.2 มีผลทำให้ภาษีสรรพสามิตทั้งสิ้นเท่ากับ 1,554.38 บาท และได้เสียภาษีเพียง 10% เป็นเงิน 561.41 บาทเท่านั้น ตลอดระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ตารางที่ 1 แสดงอาคารเช่าแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เป็นจำนวนเงินตามวิธีคำนวณแบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แสดงปี พ.ศ.2563-2565 [ข้อมูลตัวอย่างของวัดหนึ่งในกลุ่มตัวอย่าง]

ลำดับ	บ้านเลขที่	อยู่อาศัย/0.2	ประกอบ การค้า/0.3	รวมยอด	คิด 10%	มูลค่าที่ดิน	รวมยอด ค่าภาษีปี 63-65
1	1	1,190.76	5,829.46	7,020.22	702.02	405.97	1,108.19
2	2	1,554.38	---	1,554.38	155.44	405.97	561.41

ในปี 2566 รัฐบาลประกาศให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนเงินร้อยละ 100 และช่วยค่าลดหย่อนร้อยละ 15 นั่นคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ชำระภาษีในปีดังกล่าวเพียงร้อยละ 85 (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 แสดงอาคารเช่าแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เป็นจำนวนเงินตามวิธีคำนวณแบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แยกเป็นรายปี พ.ศ.2566 (ข้อมูลตัวอย่างของวัดแห่งหนึ่งในกลุ่มตัวอย่าง)

ประเภทที่ดิน/เลขที่	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน		คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง				รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	คงเหลือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)				
	จำนวนเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)								
5	20.15	350,000.00	7,000,000.00	1	ตึกแถว ชั้น 4 เลขที่ 1	206.25	7,600.00	1,567,500.00	38	971,850.00	595,650.00	7,595,650.00	0.00	

ตารางที่ 2 แสดงอาคารเช่าแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เป็นจำนวนเงินตามวิธีคำนวณแบบภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง แยกเป็นรายปี พ.ศ.2566 (ข้อมูลตัวอย่างของวัดแห่งหนึ่งในกลุ่มตัวอย่าง) (ต่อ)

ประเภทที่ดิน/เลขที่	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน		คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง					รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	คงเหลือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
	คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)			
2	20.15	350,000.00	7,000,000.00	2	ตึกแถว 4 ชั้นเลขที่ 2	165.00	7,600.00	1,254,000.00	7,426,360.00	0.2-0.1	5,937.88
3					ชั้นที่ 1				1,519,130.00	0.3-0.4	4,557.00
2					ชั้นที่ 2-4 (80%)				6,076,520.00	0.2-0.1	6,076.50
					อายุโรงเรียน (ปี)			38			
					คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)			827,640.00			
					ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)			426,360.00			
					รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)			7,426,360.00			
					คงเหลือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)			7,426,360.00			
					อัตราภาษี (ร้อยละ)			0.2-0.1			
					จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)			5,937.88			

จากตารางที่ 2 พบว่า อาคารเลขที่ 1 เป็นอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจ (ประเภทที่ 3) มีสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ 20% และพักอาศัย (ประเภทที่ 2) มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้าง 80% เมื่อคำนวณภาษีตามอัตราการใช้ประโยชน์พบว่ามีภาษีที่ต้องชำระคือ ชั้นที่ 1 เป็นจำนวนเงิน 4,557.00 บาท ชั้นที่ใช้พักอาศัยมีค่าภาษีเป็นเงิน 6,076.50 บาท เป็นเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้นของอาคารดังกล่าวจำนวน 10,633.50 บาท ส่วนอาคารเลขที่ 2 นั้นเป็นอาคารที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น (ประเภทที่ 2) เป็นเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้นของอาคารดังกล่าวจำนวน 5,937.88 บาท ที่สำคัญจำนวนเงินค่าภาษีนี้นับเป็นจำนวนเงินก่อนการหักค่าลดหย่อน 15% ตามมาตรการทางภาษีประจำปี 2566

ตารางที่ 3 แสดงอาคารเช่าแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เป็นจำนวนเงินตามวิธีคำนวณแบบภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง แยกเป็นรายปี พ.ศ.2567 (ข้อมูลตัวอย่างของวัดแห่งหนึ่งในกลุ่มตัวอย่าง)

ที่ดิน/เลขที่	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน		คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง					รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	คงเหลือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
	คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)			
5	20.15	400,000.00	8,060,000.00	1	ตึกแถวเลขที่ 1		8,700.00	1,435,500.00	8,519,360.00	0.00	
					อายุโรงเรียน (ปี)			39 (68%)			
					คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)			976,140.00			
					ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)			459,360.00			
					รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)			8,519,360.00			
					คงเหลือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)						
					อัตราภาษี (ร้อยละ)			0.00			
					จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)						

ปี	ไตรมาส	วันที่/เลขที่	จำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน			จำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง			ปี
			จำนวนเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	
2	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	ที่ดิน	-	-	2015
3	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	สิ่งปลูกสร้าง	-	-	2015
4	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	-	-	2015
5	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
6	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
7	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
8	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
9	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
10	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
11	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
12	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
13	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
14	2015	2015	400,000.00	400,000.00	8,060,000.00	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	-	-	2015
15	2015								

วัตถุประสงค์ที่ 2 เพื่อวิเคราะห์แนวปฏิบัติของการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ปัญหาด้านการใช้ประโยชน์ พบว่า ผู้เช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจนั้นมีภาวะภาษีที่มากที่สุด รองลงมาคือเช่าเพื่อการค้าและพักอาศัย สุดท้ายผู้เช่าอาคารเพื่อการพักอาศัยเพียงอย่างเดียวมีภาวะภาษีน้อยที่สุด เป็นผลมาจากอัตรากาสิโน่เท่ากัน

2. ปัญหาด้านการจัดเก็บ พบว่า การจัดเก็บจำเป็นต้องใช้ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนอย่างสม่ำเสมอ ประกอบกับการประเมินโดยการสำรวจจากเจ้าพนักงานของรัฐ ซึ่งใช้ดุลยพินิจในการสำรวจรวมถึงการสอบถามเจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าด้วย การแยกประเภทของการใช้ประโยชน์ทำให้มีผลให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละปีของอาคารแต่ละหลังมีจำนวนไม่แน่นอน

ปัญหาของการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอาคารนั้น ผลการวิจัยพบว่าปัญหาการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีขั้นตอนการคำนวณที่ซับซ้อน ไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้กับศาสนสมบัติซึ่งประชาชนผู้เช่าอาคารของวัดขาดความเข้าใจในเรื่องภาษีดังกล่าวโดยผู้เช่าแต่ละรายนิยมนำเอาจำนวนเงิน

ค่าภาษีของตนมาเปรียบเทียบกับตนเอง ได้แก่ อาคารใดเสียน้อยกว่ากันเท่าใด อาคารใดอยู่ในทำเลที่ดีกว่า เหตุใดจึงเสียภาษีต่ำกว่าอาคารที่อยู่ในทำเลไม่ดี เป็นต้น

แนวปฏิบัติของการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ผลการวิจัยพบว่าแนวทางปฏิบัติทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใช้หลักตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นร่วมกับการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน เพื่อให้ทราบแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง ดังนั้นผลกระทบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เกิดจากวิธีการคำนวณภาษีที่มีความยุ่งยาก ซับซ้อนกว่าในอดีต ซึ่งจัดเก็บโดยใช้อัตราเหมาของภาษีโรงเรือนจำนวนร้อยละ 12.5 เนื่องจากประชาชนผู้เช่าอาคารของวัดขาดความเข้าใจในข้อกำหนดดังกล่าว ที่สำคัญยังไม่พบงานวิจัยในลักษณะเช่นนี้เพื่อการอ้างอิง และหากมีการส่งเสริมให้ประชาชนมีความเข้าใจหลักการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากยิ่งขึ้น จะส่งผลทำให้การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถทำได้ถูกต้องตามหลักของภาษีอากรที่ดี

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

ปัญหาการเสียภาษีนี้นี้จะต้องเสียในนามของวัดซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ไม่สามารถแยกใบเสร็จรับเงินให้แก่แต่ละอาคารเพื่อยื่นเสียภาษีกันเองได้ ทำให้ผู้เช่าบางรายขาดหลักฐานในการนำรายการค่าภาษีดังกล่าวไปลงเป็นค่าใช้จ่ายในบริษัทของตนได้

ปัญหาด้านการจัดเก็บคือตัวแทนของวัดซึ่งก็คือ ไวยาวัจกร นั้นไม่สามารถเข้าใจการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงจำเป็นต้องจ้างสำนักงานบัญชีทำการคำนวณภาษีดังกล่าว ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายกับทางวัดเพิ่มขึ้น หน่วยงานภาครัฐควรเข้ามาช่วยแก้ปัญหาโดยจัดการอบรมให้ความรู้กับตัวแทนของวัด

สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหมาะสมกับที่ดินรกร้างและไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งจัดเก็บเป็นอัตราก้าวหน้าเหมาะสมกับยุคปัจจุบันโดยมีระบบแผนที่ดาวเทียมอำนวยความสะดวกอย่างชัดเจน ที่สำคัญในส่วน of อาคารบ้านเรือนประชาชน ห้างร้านนั้น ควรใช้ระบบเหมาจ่ายในอัตราร้อยละที่เหมาะสมเพื่อขจัดข้อขัดแย้งของประชาชนสืบไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

ควรมีการศึกษาปัญหาภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ เพื่อสนองเจตนารมณ์ของกฎหมายดังกล่าว

เอกสารอ้างอิง

- กรมธนารักษ์. (2568). ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน. www.assessprice.treasury.go.th
- ชนันภรณ์ สุนนท์ราชกูร์. (2562). ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ศึกษากรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. คลังปัญญาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. <https://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/81310>
- ฐิตินันท์ เจริญวิจิตรวงศ์. (2564). ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ศึกษาเฉพาะกรณีหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยเป็นที่พักที่คิดค่าตอบแทน (โฮมสเตย์) [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. คลังปัญญาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. <https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/7779/>
- ธรรมกิตติ ขวัญเกื้อ. (2552). ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ศึกษากรณีการตีความทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี [รายงานการวิจัย]. วิทยาลัยราชพฤกษ์.

นุรีชา มะหิละ. (2566). ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดนราธิวาส [สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาษีอากร]. มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.

พระราชกฤษฎีกาจัดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563. (2563, 20 มกราคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 137 ตอนที่ 5. หน้า 5-9.

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. (2562, 12 มีนาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 136 ตอนที่ 30. หน้า 21-51.

สุภชัย ชวนานนท์. (2563). พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562 กับหลักการจัดเก็บภาษีที่ดิน. [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาษีอากร]. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.

Land & Houses. (2568, 3 พฤศจิกายน). ภาษีโรงเรือน คืออะไร ปัจจุบันยังมีอยู่ไหม มีวิธีคำนวณอย่างไร. <https://www.lh.co.th/th/blogs/living-tips/thailand-property-tax-guide>

Realist. (2567, 13 กุมภาพันธ์). UPDATE!! พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2567. The List. https://thelist.group/realist/blog/ร่างภาษีที่ดิน#google_vignette