

สารบัญ

| | | |
|----------------|---|-----------|
| บทที่ 1 | ลักษณะการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สิน | 11 |
| 1.1 | การจำแนกประเภทภาษีทรัพย์สิน | 11 |
| 1.1.1 | ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป | 11 |
| 1.1.1.1 | ภาษีภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ | 11 |
| 1.1.1.2 | ภาษีมรดก | 12 |
| 1.1.1.3 | ภาษีทรัพย์สินสมบัติ | 13 |
| 1.1.2 | ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง | 14 |
| 1.1.2.1 | ทรัพย์สินที่ครอบครอง : ภาษีที่ดิน | 14 |
| | (1) ภาษีที่ดินแบบดั้งเดิม | 15 |
| | (2) การจัดเก็บจากรายปี | 15 |
| | (3) การจัดเก็บภาษีเพื่อวัตถุประสงค์พิเศษ | 17 |
| 1.1.2.2 | ทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนมือ | 18 |
| | (1) กรณีการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนมือ ชนิดมีค่าตอบแทนและชนิดไม่มีค่าตอบแทน | 18 |
| | (2) กรณีการจัดเก็บภาษีส่วนเพิ่มสูงขึ้นของทรัพย์สิน หรือภาษีผลได้จากทุน | 20 |
| บทที่ 2 | ความเป็นมา โครงสร้าง และสภาพปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน | 23 |
| 2.1 | วิเคราะห์โครงสร้างกฎหมายและปัญหาที่เกิดจากการตีความ บทบัญญัติกฎหมายและการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงาน | 28 |
| 2.1.1 | การกำหนดฐานภาษี | 28 |
| 2.1.1.1 | แนวความคิดเกี่ยวกับภาษีทรัพย์สิน | 28 |
| 2.1.1.2 | แนวทางการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน | 30 |
| | (1) การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางตรง | 30 |
| | (2) การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางอ้อม | 30 |
| 2.1.1.3 | ประเด็นที่พึงพิจารณาในการกำหนดการจัดเก็บภาษี จากฐานทรัพย์สิน | 30 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 2.1.1.4 | การจัดเก็บภาษีจากการโอนทรัพย์สิน | 31 |
| 2.2 | โครงสร้างกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน | 34 |
| 2.2.1 | การกำหนดฐานภาษี | 34 |
| 2.2.1.1 | ผู้มีหน้าที่เสียภาษี | 34 |
| | (1) การยื่นแบบพิมพ์ | 37 |
| | (2) การกรอกแบบพิมพ์ | 38 |
| 2.2.1.2 | ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายการเสียภาษี | 39 |
| | (1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น | 40 |
| | (2) ที่ดินซึ่งปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น | 62 |
| | (3) ที่ดินเป็นบริเวณต่อเนื่องกันกับโรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น | 62 |
| 2.2.1.3 | ทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี | 75 |
| | (1) ประเภทของทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี | 76 |
| | (2) ลักษณะของทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี | 77 |
| | (3) บทวิเคราะห์แนวความคิดและหลักการพื้นฐาน กฎหมายภาษีอากรกับการกำหนดลักษณะ ทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี | 136 |
| 2.2.2 | แนวทางการวิเคราะห์ความหมายของ “โรงเรือน” หรือ “สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ” | 140 |
| 2.2.2.1 | การวินิจฉัยกรณีตู้โทรศัพท์สาธารณะ | 144 |
| 2.2.2.2 | การวินิจฉัยกรณีสันเขื่อนรัชชประภา | 160 |
| 2.2.2.3 | การวินิจฉัยกรณีสนามกอล์ฟ | 171 |
| 2.3 | การคำนวณภาษี | 175 |
| 2.3.1 | แนวความคิดเกี่ยวกับการคำนวณภาษี | 176 |
| 2.3.2 | หลักเกณฑ์การประเมินภาษี | 179 |
| 2.3.2.1 | แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินภาษีจาก “ค่ารายปี” | 184 |
| | (1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเศรษฐศาสตร์ และกฎหมาย | 185 |
| | (2) แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 188 |
| 2.3.3 | บทวิเคราะห์แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ารายปี ของทรัพย์สิน | 195 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 2.3.4 | ขอบเขตการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานในการพิจารณาค่าเช่าที่สมควร | 228 |
| 2.3.5 | การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินตามลักษณะของโรงเรือน | 238 |
| 2.3.5.1 | การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินที่มีลักษณะทั่วไป : ทรัพย์สินรายใหม่กับทรัพย์สินรายเก่า | 239 |
| 2.3.5.2 | การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ | 244 |
| 2.3.5.3 | การประเมินค่ารายปีย้อนหลัง | 255 |
| 2.3.6 | การประเมินภาษีตามสัญญาเช่าโรงเรือน | 255 |
| 2.3.7 | บทวิเคราะห์วิธีการประเมินค่ารายปีของเจ้าพนักงานประเมินจากคำพิพากษาศาลฎีกา | 257 |
| 2.3.7.1 | กรณีการใช้เทียบเคียง | 260 |
| 2.3.7.2 | กรณีการกำหนดค่ารายปีจากการนำค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้วมาเป็นหลักสำหรับการคำนวณค่าภาษี | 266 |
| 2.3.7.3 | กรณีการใช้ค่าเช่าที่ดินเปล่ามาคำนวณค่ารายปี | 269 |
| 2.3.7.4 | กรณีการนำสัญญาเช่ามาพิจารณากำหนดค่ารายปีในกรณีที่มีการให้เช่าทรัพย์สิน | 273 |
| 2.3.7.5 | กรณีการถือเอาค่าเช่าตามมติของคณะรัฐมนตรีเป็นเกณฑ์ | 279 |
| 2.3.7.6 | กรณีการนำสัญญาเช่าช่วงมากำหนดค่ารายปี | 280 |
| 2.3.7.7 | กรณีการใช้วิธีการประเมินที่คำนึงถึงดัชนีราคาผู้บริโภคของทางราชการประกอบกับสภาพเศรษฐกิจ | 283 |
| 2.3.7.8 | กรณีการใช้ราคาเช่ามาตรฐานกลางเป็นเกณฑ์การประเมิน | 284 |
| 2.3.7.9 | กรณีการนำภาวะค่าครองชีพมาใช้พิจารณากำหนดค่ารายปี | 292 |
| 2.3.7.10 | กรณีการพิจารณาจากค่าใช้สิทธิในสัญญา | 294 |
| 2.3.7.11 | กรณีการใช้การเทียบเคียงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร | 295 |
| 2.3.7.12 | กรณีการใช้การเทียบเคียงจากข้อมูลดัชนีค่าเช่าบ้าน | 297 |
| 2.3.8 | การลดค่ารายปี | 297 |
| 2.3.9 | การลดค่าภาษี | 309 |

| | |
|---|------------|
| 2.3.10 การประเมินภาษีโดยวิธีเจ้าพนักงานประเมิน | 316 |
| 2.3.10.1 ขั้นตอนการดำเนินการประเมิน | 318 |
| 2.3.10.2 ขั้นตอนหลังจากได้ส่วนตรวจตรา | 320 |
| 2.3.11 การจัดเก็บภาษี | 331 |
| 2.3.11.1 หลักเกณฑ์การชำระภาษี | 331 |
| 2.3.11.2 ระยะเวลาการชำระภาษี | 335 |
| 2.3.11.3 วิธีการชำระภาษี | 336 |
| 2.3.11.4 ภาษีค้างชำระและเงินเพิ่ม | 336 |
| 2.3.11.5 การระงับข้อพิพาททางภาษี | 344 |
| 2.3.11.6 การระงับข้อพิพาทในชั้นฝ่ายปกครอง : การขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ | 344 |
| 2.3.11.7 การระงับข้อพิพาทในชั้นศาล | 359 |
| 2.4 บทลงโทษ | 364 |
| ภาคผนวก | 367 |
| - พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 | 369 |
| - พระราชบัญญัติว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากรอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2477 | 385 |
| - พระราชบัญญัติยกเลิกการเก็บภาษีบ้านอยู่เองในเขตเทศบาลบางแห่ง พุทธศักราช 2481 | 387 |
| - พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ในเขตเทศบาล พุทธศักราช 2487 | 392 |
| - ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 209 (พ.ศ. 2515) | 395 |
| - พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ในท้องที่นอกเขตเทศบาลและนอกเขตสุขาภิบาล พ.ศ. 2516 | 396 |
| - พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 | 398 |
| - คำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ 1856/2550 เรื่อง การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน | 406 |
| บรรณานุกรม | 447 |