

ชื่อโครงการ : การวิเคราะห์การจัดแบ่งเขตความเจริญในการจัดประเมินการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่  
โดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรณีศึกษาอำเภอคอนสาร จังหวัดนครปฐม  
ชื่อผู้วิจัย : นายอภิเศก บัณฑิตสุวรรณ และคณะ  
หน่วยงานที่สังกัด : ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร  
แหล่งทุนอุดหนุนการวิจัย : สถาบันวิจัยและพัฒนา มหาวิทยาลัยศิลปากร  
ปีที่เสร็จ : 2546

---

สืบเนื่องมาจากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2541 ให้ความเห็นชอบกับร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามข้อเสนอของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา) เพื่อให้ยกเลิก พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2529 โดยร่างพระราชบัญญัติฉบับใหม่จะได้กำหนดให้พื้นที่มีการจัดแบ่งเขต 3 อัตราการ ได้แก่ เขตที่เจริญมาก เขตที่เจริญปานกลางและเขตที่เจริญน้อย โดยอาศัยขอบเขตพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเกณฑ์นั้น

จึงเป็นที่น่าสนใจว่าหลักเกณฑ์ในปัจจุบันมีความเหมาะสมเพียงใด และควรมีการปรับปรุงอย่างไรบ้าง ซึ่งจากการศึกษาพบว่า

- 1.หลักเกณฑ์ทั่วไปในการแบ่งพื้นที่เพื่อการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนั้น อาศัยความรู้และความชำนาญ รวมทั้งประสบการณ์ของ คณะกรรมการผู้ประเมินราคาที่ดินปานกลางในแต่ละท้องถิ่นเป็นอย่างมาก ประกอบกับหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาราคาปานกลางของที่ดินหรือราคาประเมิน นั้นจะมุ่งเน้นราคาตลาดหรือราคาซื้อขายของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเป็นหลัก โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค ร่องลงมา ซึ่งเป็นผลให้ราคาปานกลางที่ดินที่ใช้นั้นต่ำกว่าราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งไม่สะท้อนสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ได้อย่างเหมาะสมมากนัก

- 2.จากการศึกษาอิทธิพลของศูนย์กลางธุรกิจของเมืองที่มีต่อราคาที่ดิน พบว่าความสัมพันธ์ของสองสิ่งนี้ต่ำมาก โดยราคาที่ดินที่ประเมินในเขตศูนย์กลางธุรกิจของเมือง มีลักษณะที่แตกต่างกันทั้งในส่วนของราคาที่กำหนดในถนนเส้นเดียวกันหรือตำบลเดียวกัน รวมทั้งระยะที่นอกเหนือแนวถนน

ที่มีราคาเท่ากันทั้งอำเภอ ทำให้พื้นที่ที่อยู่ในเขตเทศบาลหรือเขตเมืองมีความได้เปรียบพื้นที่อื่นๆ เนื่องจากมีฐานภาษีที่เท่ากัน ทั้งๆที่มีระดับการพัฒนาหรือความเจริญที่มากกว่า

3. จากการศึกษาอิทธิพลของถนนที่มีต่อราคาที่ดิน พบว่าถนนมีความสัมพันธ์และมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินพอสมควร ทั้งนี้หากพิจารณาแบ่งหน่วยที่ดินให้มีระยะห่างจากแนวถนนตามความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ จะทำให้สามารถสะท้อน สภาพของราคาได้เหมาะสมและเป็นธรรมมากขึ้น

4. ในการพิจารณาการแบ่งเขตความเจริญเพื่อเรียกเก็บภาษีนั้น พบว่าเนื่องจากหลักเกณฑ์และราคาประเมินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ยังมีจุดอ่อนอยู่ทั้งในเรื่องการแบ่งพื้นที่และอัตราภาษี ส่วนกรณีการใช้เขตการปกครองส่วนท้องถิ่นมาใช้โดยตรงยังไม่เหมาะสม เนื่องจากเขตความเจริญของเมืองกระจุกตัวบริเวณจุดศูนย์กลางธุรกิจและตามแนวถนนสายหลักเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นการนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปเรียกเก็บภาษีจึงอาจจะไม่เป็นธรรมนัก แต่ควรจะมีการพิจารณาใช้เกณฑ์ราคาที่ดิน โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่นั้นๆแทน

**Title** : THE ZONING OF LAND DEVELOPMENT FOR LOCAL DEVELOPMENT TAXATION USING GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEMS : DONTOOM DISTRICT , NAKHON PATHOM PROVINCE

**Researcher** : Mr. Apisek Pansuwan and others

**Office** : Department of Geography , Faculty of Arts , Silpakom University

**Source of fund** : Research and Development Institute of Silpakom University

**Year** : 2003

---

It was agreed in parliament on 8<sup>th</sup> September 1998 to abolish the following acts: Local Development Tax Act 1965, Building and Land Taxes Act 1932 ( along with their modifications ) Assessment Value of Land of the Local Development Tax Estimation Act 1986. For the new criteria of taxation, the areas are divided into 3 zones ; high, medium and low developed areas on the basis of rural governing. Thus it is interesting to study whether or not this criteria is suitable and how it should be improved. The results of this study are as follows:

1. The general criteria for dividing the area for the local development taxation used at present are based on the basis of the cost estimator committees' knowledge, skill and experience which differs in each area. Moreover, the criteria set for taxation depends mainly on the price of land nearby, while land development, facilities and infrastructure are considered to be less important criteria for taxation. As a result, the medium cost set for land is lower than the estimated cost set by the cost estimate division.
2. Business centers have little influence on the price of land. The estimated cost of land which is in the same road or district is not equal even though it is in a business area. The land which are out of the road cost equally for all areas. Thus lands in urban areas and city areas have

more advantage than other areas as the taxation is equal even though they are more developed.

3. The roads have little correlate and or influence on the value of land. They can be used as criteria for setting the value of land fairly if the distance between the road and the land is considered appropriately.
4. The criteria and the cost estimations used for taxation on the basis of the development of areas are still imperfect in terms of zone division and tax base. It is also inappropriate to use rural governing zones for setting the tax as they are at business centers and are along main roads. Thus land prices and land exploitation should be used as the criteria for taxation instead.