

### บทที่ 3

## การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ

### 1. กฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในประเทศไต้หวัน<sup>1</sup>

ประเทศไต้หวันนั้นจะไม่มีกฎหมายภาษีทรัพย์สินโดยเฉพาะแต่จะแยกเป็นกฎหมายภาษีที่ดินกับกฎหมายภาษีโรงเรือน ซึ่งในส่วนของกฎหมายภาษีที่ดินของประเทศไต้หวันนั้นเป็นภาษีที่ค่อนข้างสมบูรณ์ และสอดคล้องกับนโยบายการคลังท้องถิ่น โดยถือเป็นแหล่งเงินได้ภาษีที่สำคัญของท้องถิ่น ซึ่งประเทศไต้หวันได้วางหลักเกณฑ์การเก็บภาษีที่ดินให้ตรงกับลักษณะที่ดีของภาษีดังนี้

- (1) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะสัมพันธ์กับรายจ่ายที่จะได้มาซึ่งการจัดเก็บภาษีที่ดิน
- (2) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะแน่นอนและกำหนดล่วงหน้าได้อย่างใกล้เคียงกับความเป็นจริงที่สุด
- (3) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและการขยายตัวของประชากรโดยอัตโนมัติ

กฎหมายภาษีที่ดินของประเทศไต้หวันประกอบด้วย

#### 1.1 ภาษีมูลค่าที่ดิน (Land Value Tax)

ภาษีมูลค่าที่ดินเป็นภาษีที่สำคัญและสร้างรายได้มากที่สุด มีสาระสำคัญดังนี้

##### 1.1.1 ฐานภาษี

กำหนดให้ใช้ฐานภาษีในรูปแบบของ Site Value หรือ Land Value โดยแยกมูลค่าของที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น

##### 1.1.2 อัตราภาษี

แบ่งออกเป็น 2 ชนิด คืออัตราก้าวหน้าและอัตราพิเศษ

##### (1) อัตราก้าวหน้า

อัตราก้าวหน้าจะใช้จัดเก็บจากที่ดินทั่วไป โดยเริ่มต้นจากอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาประเมิน ถึงสูงสุดในอัตราร้อยละ 7 ของราคาประเมิน และจุดเริ่มต้นในการคิดอัตราภาษี

---

<sup>1</sup> Taxation in Republic of China 1990, Ministry of Finance, pp.112 – 125.

กำหนดจะเริ่มตั้งแต่มูลค่าเฉลี่ยที่ดินขนาดตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป ทั้งนี้ยกเว้นสำหรับที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เหมืองแร่ และเกษตรกรรม

ในกรณีที่ที่ดินมีมูลค่าเกินกว่ามูลค่าเฉลี่ยของที่ดินอันเป็นจุดเริ่มต้นของการเสียภาษีในอัตราที่กำหนด มีหลักเกณฑ์ในการคิดภาษีดังนี้

ตารางที่ 4  
แสดงอัตราภาษีกำหนดของประเทศไทยได้วัน

| มูลค่าที่ดินที่เกินกว่าจุดเริ่มต้น<br>ในการคิดอัตราภาษีกำหนด (%) | อัตราภาษี<br>(%) |
|--|------------------|
| 1. ไม่เกิน 500   | 1.5              |
| 2. 500 – 1,000   | 2.5              |
| 3. 1,000 – 1,500   | 3.5              |
| 4. 1,500 – 2,000   | 4.5              |
| 5. เกินกว่า 2,000 ขึ้นไป   | 5.5              |

(2) อัตราพิเศษ

(ก) อัตราภาษีของที่ดินที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเอง จะเท่ากับ 0.5% โดยถ้าเป็นที่ดินในเมืองจะต้องมีขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตรและไม่เกิน 700 ตารางเมตร สำหรับที่ดินนอกเขตเมือง ทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่า เจ้าของที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยเอง สามารถที่จะมีที่อยู่อาศัยที่เข้าเกณฑ์เสียภาษีดังกล่าวได้เพียงหนึ่งแห่งเท่านั้น

(ข) อัตราภาษีของที่ดินที่ใช้ในการอุตสาหกรรมจะเท่ากับ 1.5% แต่สำหรับที่ดินที่ไม่ได้ใช้เกี่ยวเนื่องกับโครงการจะเก็บภาษีในอัตราปกติ

(ค) ที่ดินสงวนไว้เพื่อการจัดทำระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) สำหรับการพัฒนาเมือง ถ้ายังไม่ได้สร้างให้เสียภาษีในอัตรา 0.5% ส่วนที่ดินของรัฐที่ไม่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้เสียภาษีในอัตรา 1.5%

### 1.1.3 การประเมินราคาที่ดิน

ประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ฐานภาษีในรูปแบบของ Site Value นั้น ขึ้นอยู่กับว่าการประเมินราคาที่ดินมีคุณภาพเพียงใด มีการประเมินบ่อยแค่ไหน และราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาตลาดมากน้อยเพียงใด

ซึ่งโดยข้อกำหนดของกฎหมายแล้ว การประเมินราคาที่ดินในประเทศได้วันจะกระทำทุกๆ 3 ปี โดยอาจเลื่อนออกไปได้อีกหากมีความจำเป็น และเมื่อประกาศราคาประเมินออกมาแล้ว ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ว่าราคาที่ดินของตนสูงกว่าราคาประเมินเกินกว่า 120% ให้ถือว่าที่ดินนั้นมีราคาประเมินเกินกว่าราคาประเมิน 120% และในกรณีเจ้าของที่ดินอุทธรณ์ว่าราคาที่ดินของตนต่ำกว่าราคาประเมินเกินกว่า 80% ให้ถือว่าที่ดินนั้นมีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน 80% และรัฐบาลสงวนสิทธิ์ที่จะซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน 80% นี้ด้วย

### 1.2 ภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า (Vacant Land Tax)

กฎหมายที่ดินของไต้หวันบัญญัติไว้ว่า หากที่ดินของเอกชนแปลงใดไม่ได้มีการนำมาใช้ประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่ดินแปลงนั้นจะต้องเสียภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า นอกเหนือจากภาษีที่ดินตามปกติ จนกว่าจะได้มีการนำมาใช้ประโยชน์ตามที่กฎหมายกำหนด อัตราภาษีดังกล่าวข้างต้นจะไม่น้อยกว่าสามหรือห้าเท่าของภาษีที่ดินตามปกติ

สำหรับคำจำกัดความของคำว่า “ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า” หมายถึง ที่ดินใดๆ ที่กำหนดให้ใช้เพื่อการปลูกสร้าง แต่ไม่ได้นำมาใช้เพื่อการนั้น หรือที่ดินใดๆ ที่สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีมูลค่าน้อยกว่า 20% ของมูลค่าที่ดินนั้น

ในส่วนของกฎหมายว่าด้วยการสร้างความเท่าเทียมในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องของการที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไว้ดังนี้

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หมายถึง ที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณที่มีถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า และน้ำประปา เข้าถึง แต่มิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่ดินแปลงใดมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีมูลค่าน้อยกว่า 10% ของมูลค่าที่ดิน และเทศบาลที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ระบุว่า ที่ดินนั้นยังสามารถปลูกสร้างอาคารได้อีก หรือสามารถปรับปรุงการใช้ประโยชน์ใหม่ (Renewal) ได้ให้ถือว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ว่าจะเป็นที่ของรัฐหรือเอกชนก็ตาม

### 1.3 ภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน (Land Value Increment Tax)

การเก็บภาษีที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอันเนื่องจากการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐมาจากหลักการที่ว่าด้วยการสร้างความเท่าเทียมในกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Equalization of Land Right) ซึ่งมีหลักการสำคัญๆ ดังนี้

### 1.3.1 การประเมินมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินอันเนื่องมาจากการพัฒนาของรัฐ เพื่อประโยชน์ส่วนรวมนั้น จะคำนวณจากมูลค่ารวมของที่ดินที่เพิ่มขึ้น (Total amount of increased value) และจะเก็บทุกครั้งที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น

### 1.3.2 อัตราภาษี

อัตราภาษีจะอยู่ระหว่าง 40% - 60% ตามสัดส่วนของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินเดิม

### 1.3.3 การยกเว้นภาษี

ที่ดินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน ได้แก่

(1) ที่สาธารณะที่รัฐขายหรือยกให้ และที่ดินของเอกชนที่บริจาคให้แก่รัฐเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์

(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรกรรม ตามที่บัญญัติไว้โดยกฎหมาย แต่หากที่ดินนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้อื่น และมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น ที่ดินนี้จะต้องเสียภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินโดยทันที

## 2. โครงสร้างภาษีที่ดินของประเทศแคนาดา<sup>2</sup>

### 2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินของประเทศแคนาดา กำหนดผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินไว้ 2 กรณี ได้แก่

(1) หากเจ้าของที่ดิน อันได้แก่ ที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น และเป็นเจ้าของเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

(2) แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นคนละเจ้าของกัน กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ดังนั้น ถ้าใครเป็นเจ้าของที่ดินและปลูกตึกแถวให้เช่าก็มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหาใช่ผู้เช่าไม่ ทั้งนี้ไม่ว่าเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตามก็มีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินทั้งสิ้น

### 2.2 ฐานภาษี

ประเทศแคนาดา ในทุกจังหวัด ฐานภาษีทรัพย์สินเก็บจาก “Real Property” หมายความว่า ที่ดิน (Land) และสิ่งปลูกสร้าง (Improvement) โดยในแต่ละจังหวัดจะมีความแตกต่างในเรื่องของการรวมเครื่องจักรและอุปกรณ์เข้าเป็น Real Property นอกจากนี้ยังมีข้อแตกต่างในเรื่องของการรวมแร่ เหมือง บ่อน้ำมันและแก๊ส ท่อส่ง ทางรถไฟ และระบบสาธารณูปโภคในแต่ละเขตอีกด้วย

ทุกๆจังหวัดจะประเมินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นค่าร้อยละของราคาตลาด ในออนตาริโอ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะถูกประเมินโดยใช้ค่าปัจจุบัน (Current Value) ซึ่งหมายถึงเงินสูงสุดที่ผู้ต้องการซื้อจะต้องใช้เพื่อซื้อทรัพย์สินนั้นจากผู้ต้องการขาย สำหรับกรณีฟาร์มที่ดินอนุรักษ์ และ ป่าจัดการ (managed forest) จะใช้มูลค่าสำหรับการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน มิใช่ประโยชน์สูงสุด ส่วนกรณีของที่ดินทางรถไฟ และที่ดินสำหรับการผลิตไฟฟ้าพลังน้ำจะถูกเก็บภาษีเป็นอัตราต่อเอเคอร์ ซึ่งจะแตกต่างกันตามเขตพื้นที่ 9 เขตในจังหวัด โดยอัตราเหล่านี้ถูกกำหนดโดยพระราชบัญญัติของจังหวัด

<sup>2</sup> Richard M.Bird, Enid Slack. International Handbook of Land and Property Taxation. UK: Edward Elgar Publishing Limited, pp. 69 -80.

กล่าวโดยสรุปฐานภาษีของภาษีที่ดินของประเทศแคนาดาคือมูลค่าของที่ดินตามราคาตลาดในปัจจุบัน (Current Value) โดยในแต่ละจังหวัดจะพิจารณามูลค่าของการใช้ประโยชน์ของที่ดินในรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป

วันที่ที่ใช้คำนวณ Current Value เป็นวันเดียวกันทั่วทั้งจังหวัด ในปี 2001 และ 2002 Current Value เป็นค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 1999 ส่วนในปี 2003 ใช้ Current Value ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2001 โดยก่อนปี 2004 Current Value ในแต่ละปีจะใช้ค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายนของปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2005 เป็นต้นไป การประเมินค่าจะใช้ค่าเฉลี่ยของปีติดกัน (Rolling averages) สำหรับปี 2005 จะใช้ค่าเฉลี่ยของสองปี (คือค่าเฉลี่ยของค่าในปีนี้ และค่าในปีก่อนหน้า) และสำหรับปี 2006 เป็นต้นไป การประเมินค่าจะใช้ค่าเฉลี่ย 3 ปี

### 2.3 อัตราภาษี

อัตราภาษีที่ใช้เก็บภาษีที่ดินของแคนาดานั้น กำหนดให้ใช้อัตราคงที่ (Flat Rate) โดยอัตราภาษีจะแตกต่างกันไปตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ดังตาราง

#### ตารางที่ 5

#### แสดงอัตราภาษีทรัพย์สินของรัฐ Ontario<sup>3</sup>

| ประเภทของภาษีทรัพย์สิน                 | อัตราภาษี |
|--|-----------|
| เกี่ยวกับอยู่อาศัย                     | 0.972379% |
| ที่อยู่อาศัยหลายชั้น เช่น คอนโดมิเนียม | 1.524052% |
| เกี่ยวกับการพาณิชย์                    | 2.552623% |
| ที่ดินที่ใช้เพื่อการพาณิชย์            | 1.786837% |
| Commercial Taxable (no education tax)  | 0.998685% |
| เกี่ยวกับอุตสาหกรรม                    | 2.893814% |
| ที่ดินที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรม         | 2.025670% |
| พื้นที่เกษตรกรรมที่กำลังรอการพัฒนา     | 0.291714% |
| ท่อส่งน้ำมัน                           | 2.432317% |
| ฟาร์ม, สถานที่เลี้ยงสัตว์              | 0.243095% |
| Managed Forests                        | 0.243095% |

<sup>3</sup> www.mississauga.ca/business, 5 May 2008.

อัตราภาษีทรัพย์สินมักจะขึ้นอยู่กับรายได้จากภาษีทรัพย์สินที่เทศบาลต้องการ (คือ ค่าใช้จ่ายลบด้วยรายได้ที่ไม่ใช่ภาษี) หากด้วยฐานภาษี ในจังหวัดส่วนใหญ่ มักจะมีความแตกต่างระหว่างอัตราภาษีที่อยู่อาศัย และอัตราภาษีของทรัพย์สินอื่นๆ หรือจะต้องมีระบบการประเมินค่าแบบเป็นหมวดหมู่ซึ่งมักจะลดหย่อนภาษีที่อยู่อาศัย

## 2.4 การยกเว้นและลดหย่อน

พระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน (Property Tax Act) กำหนดที่ดินที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดิน<sup>4</sup> ได้แก่

- (1) โบสถ์ (Church)
- (2) สุสาน (Cemetery)
- (3) ที่ดินของเผ่าอินเดียนแดง (Indian lands)
- (4) โรงพยาบาลของรัฐ (Public hospital)
- (5) องค์กรเพื่อการกุศล (Charitable institution)
- (6) สถานศึกษา (Educational institution)
- (7) ที่ดินของรัฐบาลกลาง รัฐบาลจังหวัด และรัฐบาลท้องถิ่น

## 2.5 การบริหารการจัดเก็บ

เทศบาลเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในจังหวัดส่วนใหญ่ โดยภาระหน้าที่นี้รวมถึงการแจ้งยอดภาษี และการจัดเก็บ ในออนตาริโอ เทศบาลยังรับผิดชอบการแจ้งยอด และจัดเก็บภาษีการศึกษาอีกด้วย (แต่รัฐบาลจังหวัดเป็นผู้กำหนดอัตราภาษีการศึกษา) เทศบาลเป็นผู้จัดเก็บรายได้จากส่วนการศึกษาของภาษีทรัพย์สิน และกระจายรายได้ส่วนนี้ให้กับคณะกรรมการการศึกษาท้องถิ่น

ในแคนาดา หน่วยงานของจังหวัดเป็นผู้ประเมิน Current value ในออนตาริโอ ก่อนปี 1999 ผู้ประเมินในท้องถิ่น (เจ้าหน้าที่ของจังหวัด) เป็นผู้รับผิดชอบเตรียมทะเบียนประเมิน ตั้งแต่ปี 1999 เป็นต้นมา การเตรียมทะเบียนเป็นหน้าที่ของ Ontario Property Assessment Corporation (OPAC) ซึ่งเป็นองค์กรไม่แสวงหาผลกำไร ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของเทศบาลต่างๆ ในออนตาริโอ ในปี 2001 OPAC เปลี่ยนชื่อเป็น Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) เพื่อแสดงให้เห็นว่าองค์กรเป็นตัวแทนของเทศบาล หน้าที่ของ MPAC คือ หาค่าประเมินของทรัพย์สิน แบ่งหมวดหมู่ ทรัพย์สิน กำหนดว่าทรัพย์สินใดจะได้รับการยกเว้นภาษี เตรียม

<sup>4</sup> *Ibid.*

ทะเบียนประเมินในแต่ละปี ส่งทะเบียนประเมินให้แก่เทศบาล และต่อผู้ในคดีที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 2.5.1 ขั้นตอนการจัดเก็บและประเมินภาษี

ส่วนประกอบแรกของการจัดเก็บและประเมินภาษีคือการระบุทรัพย์สินที่จะต้องจ่ายภาษี โดยในแคนาดา มีระบบลงทะเบียนที่ดินสองระบบ<sup>5</sup> คือ หนึ่ง Registry System ผู้ใดก็สามารถลงทะเบียน title ที่ดินที่สำนักงานลงทะเบียนของจังหวัด โดยทั่วไป ผู้ซื้อสามารถนำทนายความไปตรวจสอบเอกสารต่างๆที่ลงทะเบียนไว้เพื่อตรวจสอบผู้ขาย นอกจากนี้ บางครั้งยังสามารถแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินได้โดย adverse possession (unchallenged occupation) แทนการใช้เอกสาร

อีกระบบหนึ่งคือ Land Titles System เจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นที่สามารถจดทะเบียนที่สำนักงานลงทะเบียนของจังหวัดได้ โดยต้องมีเจ้าหน้าที่จังหวัดยอมรับ ระบบนี้จึงเป็นการจดทะเบียน title มากกว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิหรือโฉนด ถ้าเจ้าของประสงค์จะแบ่งที่ดิน เช่น วางแผนจะทำคอนโดมิเนียม ที่ดินนั้นจะต้องอยู่ภายใต้ land titles ในปี 1998 มีการบังคับใช้การจดทะเบียนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อิเล็กทรอนิกส์ในบางพื้นที่ของออนตาริโอ

ความแตกต่างระหว่างสองระบบดังกล่าวคือ การรับประกันความเป็นเจ้าของ กล่าวคือ ระบบ Land titles รับประกันความเป็นเจ้าของ แต่ระบบ registry ไม่ประกัน เป็นเพียงแค่ระบบการจดทะเบียนเอกสารเท่านั้น ในขณะนี้จึงมีความพยายามที่จะเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งหมดในออนตาริโอเข้าสู่ระบบ land titles

ทะเบียนประเมินจะประกอบไปด้วยชื่อของเจ้าของตามกฎหมาย มูลค่าประเมินและตัวแปรอื่นๆที่มีผลต่อการประเมิน โดยจะต้องแจ้งเจ้าของให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินที่เกี่ยวข้องทรัพย์สินของตน

ที่อยู่อาศัยจะถูกประเมินโดยใช้ Computer-Assisted Mass Appraisal (CAMA) และเทคนิคการประเมินแบบดั้งเดิม CAMA เป็นเทคนิคทางสถิติใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อคาดการณ์ค่าของตัวแปรหนึ่ง (มูลค่าตลาด) จากตัวแปรอื่นๆที่ทราบค่า (เช่น ทำเล ขนาด คุณภาพ และอื่นๆ) โดยมีการตรวจสอบทรัพย์สินที่ขายแล้วจริง และหาความสัมพันธ์ทางสถิติระหว่างคุณสมบัติของทรัพย์สิน และราคาขาย จากนั้นจึงนำความสัมพันธ์ที่ได้ไปประมาณราคาของทรัพย์สินที่ยังมีการซื้อขาย เทคนิคนี้ทำให้สามารถ update ค่าประเมินได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีการตรวจสอบทรัพย์สินด้วยวิธีกายภาพ

<sup>5</sup> ดู Dale (1976) สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับระบบ cadastral เดิมในแคนาดา

## 2.5.2 การคัดค้านการประเมินภาษี

ผู้เสียภาษีในทุกจังหวัดสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับการประเมินไปยัง Quasi-Judicial Body เช่น Assessment Review Board ในออนตาริโอได้ ถ้าไม่พอใจผลการตัดพิจารณาตัดสิน โดยทั่วไปก็สามารถยื่นคำร้องต่อศาลได้อีก

## 2.6 การบรรเทาภาระภาษี

ในจังหวัดส่วนใหญ่มักจะมีการบรรเทาภาระภาษีทรัพย์สิน การบรรเทาภาระภาษี โดยตรงสามารถทำได้ 3 ทางคือ การผ่อนชำระภาษี (Tax Deferrals) การให้เครดิตภาษี และการให้เงินช่วยเหลือโดยตรง

มลรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วแคนาดาเป็นผู้ควบคุมจัดการ Tax Deferrals โดยทั่วไป ผู้ที่จะได้รับสิทธิ์เลื่อนการชำระภาษี tax deferrals คือผู้สูงอายุ หมาย และคนพิการ Tax Deferrals จะทำให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถผ่อนชำระทรัพย์สินส่วนหนึ่งได้ โดยมักจะกำหนดจำนวนสูงสุดไว้ ผู้ชดเชยภาษีจำนวนนี้คือจังหวัดหรือเทศบาล ขึ้นอยู่กับโปรแกรม ภาษีจำนวนนี้จะกลายเป็น สิทธิยึดหน่วง (lien) ของทรัพย์สินนั้น ซึ่งจะต้องจ่ายให้กับจังหวัด หรือเทศบาลเมื่อมีการเปลี่ยนเจ้าของ ในบางครั้งมีการนำอัตราดอกเบี้ยตลาดมาใช้กับภาษีที่ ผัดผ่อน และบางครั้งก็ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราตลาด

เครดิตภาษี หมายถึงการให้เครดิตชำระภาษีคืนให้แก่เจ้าของบ้าน และ/หรือ ผู้เช่า ซึ่ง ถูกควบคุมโดยใช้ระบบภาษีเงินได้ โดยเครดิตภาษีจะลดหนี้ภาษีจังหวัดของผู้เสียภาษีทรัพย์สิน โดยทั่วไป จะคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของภาษีทรัพย์สินที่จ่าย (หรือเป็นร้อยละของค่าเช่า ในกรณีผู้เช่า) ลบด้วยร้อยละของรายได้ ดังนั้น ยิ่งผู้เสียภาษีมีรายได้มาก ก็จะได้รับเครดิตภาษีต่ำ เครดิตภาษีนั้น มักจะได้รับการชดเชยคืน (Refundable) นั่นคือ ถ้าภาระภาษีทรัพย์สินมากกว่าภาษีเงินได้ที่จะต้อง จ่าย ผู้จ่ายภาษีจะได้รับภาษีส่วนหนึ่งคืน ในแคนาดามีการใช้เครดิตภาษีสำหรับผู้เช่าในสามมลรัฐ คือ มานิโทบา ออนตาริโอ และควิเบค

เงินช่วยเหลือโดยตรงจากมลรัฐ หรือเทศบาลจะช่วยลดภาษีที่อยู่อาศัย เงินช่วยนี้จะ จ่ายตรงให้แก่ผู้จ่ายภาษี ทำให้เงินภาษีที่จะต้องจ่ายลดลง มีการจ่ายเงินในลักษณะที่ในสี่มลรัฐ คือ บริติช โคลัมเบีย อัลเบอร์ตา มานิโทบา และ นิว บรันสวิค

## 2.7 ภาษีอื่นๆ ที่เก็บจากที่ดิน

ภาษีอื่นๆที่เก็บจากที่ดินคือ ภาษีการประเมินพิเศษ ภาษีการโอนที่ดิน และ ค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่ดิน

### 2.7.1 ภาษีการประเมินพิเศษ

ภาษีการประเมินพิเศษ (หรือค่าธรรมเนียมการปรับปรุงในท้องถิ่น (local improvement charge)) เป็นค่าธรรมเนียมที่หลีกเลี่ยงไม่ได้สำหรับการปรับปรุง capital facilities ที่อยู่ในขอบเขตของทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อการค้า และอุตสาหกรรม โดยค่าธรรมเนียมนี้จะใช้สำหรับปรับปรุงถนน สร้างหรือซ่อมท่อ น้ำ ท่อน้ำเสีย สร้างทางเท้า ติดตั้งไฟถนน และอื่นๆ ทั้งนี้ เทศบาลจะดำเนินการก่อสร้างบริการเหล่านี้ และใช้การประเมินพิเศษในทรัพย์สินส่วนที่ได้รับผลประโยชน์จากบริการดังกล่าวเพื่อชำระต้นทุนของการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าจำนวนค่าธรรมเนียมจะขึ้นอยู่กับรายจ่ายทางด้านสาธารณูปโภคในแต่ละปี แต่มักจะมีการเฉลี่ยต้นทุนของการก่อสร้างในช่วงเวลาหลายปี

ฐานการประเมินที่นิยมใช้มากที่สุดสำหรับการประเมินพิเศษคือความยาวหน้าที่ดินที่จรดกับสาธารณูปโภค แต่ก็อาจขึ้นอยู่กับขนาดของที่ดิน มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน หรือตามโซนก็ได้

### 2.7.2 ภาษีการโอนที่ดิน

ภาษีการโอนที่ดินจะเกิดขึ้น ณ เวลาที่ขายที่ดิน และจะคำนวณจากร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินที่โอน ภาษีซึ่งจะต้องจ่ายก่อนจดทะเบียนโอนนี้ มีลักษณะคล้ายกับ Sales tax ซึ่งผู้ซื้อจะต้องจ่าย และคำนวณจากร้อยละของราคาซื้อ บางครั้งอัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของภาษี และในบางกรณี ภาษีสำหรับคนนอกท้องถิ่นจะสูงกว่าอีกด้วย ในแคนาดา มีการเก็บภาษีโอนใน 6 จังหวัด โดยรัฐบาลจังหวัดเป็นผู้กำหนดรายละเอียดของภาษี ยกเว้นที่โนวาสกอตเทีย ซึ่งเทศบาลมีอำนาจในการเก็บภาษี และมีแต่ในโนวา สกอตเทียและควิเบคเท่านั้น ที่รายได้จากภาษีถูกเก็บไว้ใช้ภายในท้องถิ่นเท่านั้น

ตัวอย่างเช่น ในออนตาริโอ อัตราภาษีเป็นร้อยละ 0.5 สำหรับราคาซื้อ 55,000 ดอลลาร์แรก ร้อยละ 1 สำหรับส่วน 55,000 – 250,000 ดอลลาร์ ร้อยละ 1.5 สำหรับส่วน 250,000 – 400,000 ดอลลาร์ และร้อยละ 2 สำหรับส่วนที่เกิน 400,000 ดอลลาร์ โดยมีการคืนภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านครั้งแรก โดยจะต้องเป็นบ้านสร้างใหม่ และจะคืนภาษีทั้งหมด แต่ไม่เกิน 2,000 ดอลลาร์ เงินภาษีคืนจะคำนวณตามความสนใจทางการเงิน (financial interest) ที่ผู้ซื้อที่มีต่อบ้าน ในบริติชโคลัมเบีย อัตราภาษีของจำนวน 200,000 ดอลลาร์แรกของราคาซื้อเป็นร้อยละ 1 และเป็นร้อยละ 2 สำหรับจำนวนส่วนที่เกิน 200,000 ดอลลาร์ในจังหวัดอื่นๆ ก็มีแบบแผนที่คล้ายกันนี้

ในปี 1974 ออนตาริโอมีการเก็บภาษีการโอนที่ดินอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งรู้จักกันในนาม ภาษีเก็งกำไร (Speculation tax) ภาษีนี้นี้เป็นภาษีของจังหวัดซึ่งเก็บจากผลกำไรที่ได้จากการจัดการทรัพย์สินจริง (real property) ซึ่งรวมไปถึงอาคารและสิ่งติดตั้ง จุดมุ่งหมายของภาษีนี้นี้คือเพื่อยับยั้ง

อัตราการเพิ่มของราคาที่ดินและบ้านซึ่งเกิดจากการเก็งกำไร และเพื่อที่จะชดเชยส่วนของกำไรที่คาดไม่ถึงที่ได้จากการเก็งกำไรที่ดินให้กับสาธารณะ โดยอัตราภาษีเป็นร้อยละ 20 ของกำไรจากการขายทรัพย์สิน และมีข้อยกเว้นบางประการ<sup>6</sup>

การศึกษาเกี่ยวกับภาษีการเก็งกำไรที่ดินพบว่า ถึงแม้ว่าภาษีดังกล่าวจะทำให้ราคาบ้านลดลงชั่วคราว แต่ในระยะยาวราคาบ้านก็ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีข้อถกเถียงว่าภาษีนี้นำให้มีการให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมก่อสร้าง และการเป็นเจ้าของ residential investment properties เพิ่มขึ้น จึงทำให้การแข่งขันลดลง นอกจากนี้ยังกล่าวกันว่าภาษีทำให้ residential investment properties เสื่อมลงมากขึ้น และยังคงเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินจริงอีกด้วย สุดท้าย ภาษีนี้อาจต้องใช้ต้นทุนในการจัดการมาก และยังไม่แน่ชัดว่ารายได้จากภาษีนี้น่าจะมีเพียงพอแก่ต้นทุนการจัดการหรือไม่ เนื่องจากภาษีนี้นำให้ธุรกรรมที่สามารถจัดเก็บภาษีได้ส่วนใหญ่หายไป รายได้จากภาษีจึงน้อย จากเหตุผลที่ได้กล่าวมา ภาษีนี้อาจจะถูกยกเลิกไป

### 2.7.3 ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการพัฒนา (หรือ exaction and lot levies) เป็นค่าธรรมเนียมที่รัฐบาลท้องถิ่นเก็บจากผู้พัฒนาเพื่อนำไปชดเชยต้นทุนของทุนที่เกี่ยวกับการเติบโตซึ่งเกิดจากการพัฒนาขึ้นมาใหม่ (หรือ redevelopment ในบางกรณี) ค่าธรรมเนียมเหล่านี้ทำให้เกิดการถ่ายเทรายได้จากภาคเอกชนสู่เทศบาลเพื่อนำไปใช้ในการสร้างสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการพัฒนานั้น ค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะถูกจัดเก็บตามโปรแกรมอย่างเป็นทางการและรายได้จากค่าธรรมเนียมจะต้องนำไปใช้เพื่อสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการพัฒนานั้น<sup>7</sup> โดยมีการเก็บค่าธรรมเนียมการ

<sup>6</sup> ข้อยกเว้นคือที่อยู่อาศัยหลัก (principal residences) ทรัพย์สินเพื่อการค้าและอุตสาหกรรมที่ขายให้กับรัฐ residential investment property ที่ transfer เป็นเจ้าของเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และมีสิ่งก่อสร้างมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่ารวม ทรัพย์สินฟาร์มที่ transferor เป็นเจ้าของไม่น้อยกว่า 10 ปี รวมอยู่ในแผนจดทะเบียนของ subdivision และบริการบางส่วนหรือทั้งหมดโดย transferor

<sup>7</sup> แต่เดิมเทศบาลในแคนาดาต้องให้ผู้พัฒนาให้บริการ หรือจ่ายเงินเพื่อบริการในพื้นที่ของผู้พัฒนา เช่น ถนน ไฟถนน ทางเดิน และอื่นๆภายใน subdivision ต่อมาเทศบาลได้ขยายความรับผิดชอบของผู้พัฒนาออกไปสู่บริการภายนอกพื้นที่ซึ่งเกี่ยวกับการพัฒนาขึ้นมาใหม่ด้วย ถึงแม้ว่าเทศบาลโดยส่วนใหญ่จะระบุค่าใช้จ่ายสำหรับบริการภายในพื้นที่ซึ่งผู้พัฒนาจะต้องจ่าย แต่มีเพียงบางเทศบาลเท่านั้นซึ่งให้ผู้พัฒนารับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายนอกพื้นที่ด้วย ค่าธรรมเนียมการพัฒนานี้ใช้กับค่าใช้จ่ายที่เกิดภายนอกพื้นที่ของผู้พัฒนาเท่านั้น

พัฒนาโดยรัฐบาลท้องถิ่นใน บริติช โคลัมเบีย อัลเบอร์ตา Saskatchewan ออนตาริโอ คิวเบค และ Yukon and Northwest Territories

ค่าธรรมเนียมการพัฒนาที่มีโครงสร้างตามกฎชุดหนึ่ง เช่น รัฐบาลท้องถิ่นใน ออนตาริโอจะต้องคำนวณความต้องการบริการที่จะต้องใช้จ่ายได้จากค่าธรรมเนียมการพัฒนา โดยความต้องการบริการนี้ขึ้นอยู่กับภาระการเติบโตต่อหน้า 10 ปีและบริการที่เกินความต้องการในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายเพื่อ capital ในอนาคตจะต้องถูกระบุเป็นหมวดหมู่ และต้องระบุว่า ส่วนใดมีความสัมพันธ์กับการเติบโต การคำนวณค่าธรรมเนียมการพัฒนาจะไม่สามารถขึ้นอยู่กับระดับของบริการที่เกินการระดับการบริการเฉลี่ยในเทศบาลในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาได้<sup>8</sup>

ถึงแม้ว่าค่าธรรมเนียมจะสามารถมีค่าคงที่ทั่วทั้งเทศบาล หรือจัดเก็บเป็นแต่ละโครงการพัฒนาไป เทศบาลส่วนใหญ่ในออนตาริโอจะเก็บค่าธรรมเนียมแบบคงที่ แต่เทศบาลใน บริติช โคลัมเบียจะใช้วิธีเก็บเป็นแต่ละโครงการ

นอกจากนี้ยังมีการเรียกครอง (ทั้งเป็นทางการ และไม่เป็นทางการ) ต่อผู้พัฒนาซึ่งเป็น ส่วนหนึ่งของขั้นตอน subdivision approval การเรียกครองนี้ประกอบไปด้วยการอุทิศที่ดินส่วนหนึ่ง เพื่อเป็นถนน โรงเรียน หรือเพื่อประโยชน์ต่อสิ่งแวดล้อม, การอุทิศที่ดินที่เป็น parkland หรือ จ่ายเงินแทนการอุทิศที่ดินเป็น parkland, density bonusing ซึ่งผู้พัฒนาได้รับ density มากกว่าที่จะได้รับปกติ เพื่อตอบแทนที่ผู้พัฒนาทำตามข้อกำหนด เช่น ให้บริการรับเลี้ยงเด็กระหว่างวัน อนุรักษ์สิ่งก่อสร้างทางประวัติศาสตร์ไว้ เป็นค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อให้ผู้พัฒนาเข้ากับบริการ ประปาและการกำจัดน้ำเสีย, และ oversizing provision (หรือ front-end financing) ซึ่งให้ผู้พัฒนาสร้างสาธารณูปโภคเกินกว่าความต้องการของโครงการตน ในบางกรณี เทศบาลจะตกลง รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับผู้พัฒนาแทนผู้ที่รับผลประโยชน์ในอนาคต

---

<sup>8</sup> ค่าใช้จ่าย capital โดยประมาณจะต้องลดลงเป็นจำนวนเท่ากับความสามารถที่จะ ให้บริการส่วนเกิน (excess capacity) ของเทศบาล และจำนวนตามผลประโยชน์ที่มีต่อการ พัฒนาในปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังมีบทบัญญัติให้ค่าใช้จ่าย capital ต้องลดลงร้อยละ 10 สำหรับ สาธารณูปโภคที่ไม่ใช่ระบบจ่ายน้ำ ระบบน้ำเสีย การสูบน้ำเพื่อการพายุ บริการที่เกี่ยวข้องกับทาง หลวงและไฟฟ้า บริการตำรวจและดับเพลิง

### 3. โครงสร้างภาษีที่ดินของประเทศอังกฤษ<sup>9</sup>

ประเทศอังกฤษแบ่งการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 2 ประเภท คือ ภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (non-domestic rate) และภาษีท้องถิ่น (council tax) โดยมีรายละเอียดของภาษีแต่ละประเภทดังนี้

#### 3.1 ภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Non-Domestic Rate) หรือภาษีธุรกิจ (Business Rate)

##### 3.1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษีและฐานภาษี

ภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย หรือภาษีธุรกิจอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ. 1988 (Local Government Finance Act 1988) เป็นภาษีที่องค์กรท้องถิ่นเรียกเก็บจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน หรือที่รกร้างว่างเปล่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้เพื่อการพักอาศัย แต่ใช้เพื่อการพาณิชย์หรือการค้า โดยที่องค์กรท้องถิ่นจะนำเงินภาษีที่เรียกเก็บได้ไปเป็นเงินอุดหนุนสำหรับค่าใช้จ่ายของบริการสาธารณะในท้องถิ่นนั้น

##### 3.1.2 อัตราภาษี

อัตราภาษีที่จัดเก็บจากสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

(1) บัญชีอัตราภาษีท้องถิ่นสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Local Non-Domestic Rate List) เป็นบัญชีอัตราภาษีที่เรียกเก็บกับท้องถิ่น ซึ่งกำหนดให้เจ้าหน้าที่ประเมิน (valuation office) สามารถเข้าไปทำการสำรวจ ประเมิน และจัดเก็บภาษีที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่นได้ อย่างไรก็ตามหากรัฐมนตรี (Secretary of State) เห็นว่าอัตราประเมินภาษีของเจ้าหน้าที่ประเมินไม่เหมาะสม ก็อาจเปลี่ยนแปลงได้ และภาษีที่จัดเก็บได้รวบรวมโดยรัฐบาลกลาง เพื่อทำการจัดสรรใหม่ให้กับองค์กรท้องถิ่นตามจำนวนประชากรที่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ

(2) บัญชีอัตราภาษีส่วนกลางสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย เป็นอัตราที่กำหนดสำหรับบางเมืองในประเทศอังกฤษ ซึ่งใช้วิธีการจัดการเป็นพิเศษ เช่น ลอนดอน โดยที่ สามารถกำหนดอัตราภาษีเองได้ และแบ่งส่วนหนึ่งเป็นเงินอุดหนุนสำหรับค่าใช้จ่ายของบริการสาธารณะในท้องถิ่น

<sup>9</sup> กลุ่มงานกฎหมายการคลัง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เอกสารประกอบการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ...

(3) บัญชีอัตรภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยในชนบท เป็นอัตรภาษีที่เรียกเก็บโดยพิจารณาจากจำนวนประชากร ไม่เกิน 3,000 คน ซึ่งจะได้รับการบรรเทาภาระภาษี ร้อยละ 50 ถึง ร้อยละ 100 ขึ้นอยู่กับดุลพินิจขององค์กรท้องถิ่น โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของชุมชนและผู้เสียภาษีในท้องถิ่นนั้นๆ

### 3.1.3 การยกเว้นและลดหย่อน

การจัดเก็บภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย หรือภาษีธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1988 กำหนดให้เรียกเก็บจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน หรือที่รกร้างว่างเปล่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้นกฎหมายจึงกำหนดให้ต้องมีการพิสูจน์ว่ามีการครอบครองที่แท้จริง ซึ่งอาจจะพิจารณาจากการครอบครองทางกายภาพ การได้รับค่าเช่า หรือผลประโยชน์ใดๆ จากทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น หากเป็นผู้ครอบครองที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อการสาธารณะที่มีลักษณะเป็นสถานที่ราชการ เช่น ถนน ทางด่วน ตึกของเทศบาล ก็ไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

### 3.1.4 การบริหารการจัดเก็บ

#### 3.1.4.1 การประเมินภาษี

ในส่วนของ การประเมินภาษี นอกจากทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจแล้ว พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1988 กำหนดให้คำนวณอัตรภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัยทุกประเภท โดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมิน คือ The Valuation Office Agency ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกรมสรรพากร และจะทำการประเมินอัตรภาษีทุกปี นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่แต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินเพื่อทำหน้าที่ประเมินภาษีอัตรภาษีของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนี้

(1) เจ้าพนักงานประเมินจะจัดส่งแบบประเมินภาษีเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ไปยังผู้เสียภาษี เพื่อให้ผู้เสียภาษีแจ้งรายละเอียดภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) ภายหลังจากการประเมินภาษี เจ้าพนักงานประเมินจะส่งใบแจ้งภาษีธุรกิจให้ผู้เสียภาษีทราบถึงจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

องค์กรท้องถิ่นจะแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบถึงอัตรภาษีที่ต้องชำระในช่วงเดือนมีนาคมถึงเมษายนของทุกปี ซึ่งในใบประเมินภาษี นอกจากจะระบุจำนวนเงินภาษีที่ต้องชำระแล้ว ยังแสดงถึงค่าธรรมเนียมสำหรับบริการท้องถิ่นที่จะได้รับประโยชน์จากภาษีที่ชำระด้วย เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง เป็นต้น โดยผู้เสียภาษีอาจชำระทั้งหมดหรือผ่อนชำระภาษีก็ได้

ในการชำระภาษี ผู้เสียภาษีอาจทำความตกลงกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ ซึ่งหากผู้เสียภาษีไม่สามารถผ่อนชำระภาษีได้ตรงตามกำหนดเวลา จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบโดยตรง เพื่อทำความตกลงกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการเปลี่ยนแปลงวิธีการผ่อนชำระภาษี อย่างไรก็ตามหากในระหว่างการผ่อนชำระ เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ได้จำหน่ายทรัพย์สินของตน องค์กรท้องถิ่นสามารถบังคับชำระหนี้ภาษีจากการขายทรัพย์สินนั้นได้

(2) หากผู้เสียภาษีไม่แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีหนังสือเตือนให้ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายใน 7 วัน หากผู้เสียภาษีเพิกเฉย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะส่งคำเตือนครั้งที่ 2 ให้ชำระภาษี หากผู้เสียภาษียังเพิกเฉย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะดำเนินคดีกับผู้เสียภาษีต่อไป

(3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะฟ้องคดีต่อศาลแขวง ให้มีคำสั่งบังคับให้ชำระภาษี ซึ่งหากไม่สามารถตกลงกันได้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจให้พนักงานเร่งรัดหนี้สินบังคับชำระหนี้ได้ โดยการอายัดทรัพย์สิน และนำทรัพย์สินออกขายเพื่อนำเงินมาชำระภาษี

### 3.1.4.2 การคัดค้านการประเมินภาษี

หากผู้เสียภาษีเห็นว่าอัตราภาษีดังกล่าวไม่ถูกต้อง สามารถอุทธรณ์ผลการประเมินของเจ้าพนักงานประเมินต่อ The Valuation Tribunal ได้ ซึ่งผู้เสียภาษีสามารถอุทธรณ์ภายใต้เหตุผลดังต่อไปนี้

(1) อัตราภาษีที่ The Valuation Office Agency ประเมินไม่ถูกต้อง

(2) สภาพทางกายภาพที่สำคัญของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ได้เปลี่ยนแปลงไป เช่น ถูกทำลาย หรือได้รับความเสียหาย หรือมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากที่ดินใกล้เคียง

(3) การประเมินภาษีของเจ้าพนักงานประเมิน (Valuation Officer) ไม่ถูกต้อง คำตัดสินของ The Valuation Tribunal หรือ Land Tribunal เป็นเหตุให้มีผลกระทบต่อการประเมินราคาที่ดินของผู้เสียภาษี

การอุทธรณ์จะต้องกระทำภายในระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานได้ประเมินแล้ว ซึ่งผู้เสียภาษีสามารถถอนคำอุทธรณ์ในเวลาใดก็ได้ หากผู้เสียภาษีไม่เห็นชอบกับคำตัดสินของ The Valuation Tribunal ก็สามารถอุทธรณ์ต่อศาลได้

### 3.1.5 การบรรเทาภาระภาษี

ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1988 ได้กำหนดให้บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้เสียภาษีในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อสาธารณกุศลจะได้รับการบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 80 โดยองค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลยพินิจลดภาษีลง หรือไม่เก็บภาษีเลยก็ได้

(2) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ขององค์กรที่ไม่ใช่สาธารณกุศลแต่เป็นองค์กรที่ไม่ได้แสวงหากำไร เช่น องค์กรด้านศาสนา ด้านการศึกษา ด้านสังคมสงเคราะห์ เป็นต้น ขึ้นกับดุลยพินิจขององค์กรท้องถิ่นในการลดภาษีหรือไม่เก็บภาษีเลยก็ได้

(3) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่หมู่บ้านชนบทที่มีประชากรต่ำกว่า 3,000 คน องค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลยพินิจบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 100 ก็ได้ ทั้งนี้โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของชุมชนและผู้เสียภาษีในท้องถิ่นนั้นๆ

(4) การใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 50 เป็นเวลา 5 ปี

(5) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่รกร้างว่างเปล่า จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีสำหรับ 3 เดือนแรกของการรกร้างว่างเปล่า หลังจากนั้นจะคำนวณภาษีในอัตราร้อยละ 50

(6) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายกำหนดให้ได้รับการบรรเทาภาระภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีที่พักอาศัย เช่น สิ่งปลูกสร้างทางการเกษตร ฟาร์มปลา สถานที่ทางศาสนา สวนสาธารณะ

(7) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง องค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลยพินิจบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 100 ก็ได้

### 3.2 ภาษีท้องถิ่น (Council Tax)

ภาษีท้องถิ่นเป็นภาษีชุมชนรูปแบบหนึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ. 1992 (Local Government Finance Act 1992) ถูกนำมาใช้ครั้งแรกเมื่อ 1 เมษายน 1993 แทนที่ระบบการเก็บค่าธรรมเนียมชุมชน หรือภาษีร่วมกัน โดยที่องค์กรท้องถิ่นจะเรียกเก็บจากอสังหาริมทรัพย์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับการพักอาศัย (Resident Domestic)

#### 3.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษีและฐานภาษี

ภาษีท้องถิ่นจึงเป็นภาษีที่เรียกเก็บจากการที่ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่ดังกล่าวในวันที่ประเมินภาษี ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นสถานที่ที่ใช้สำหรับพักอาศัย เช่น บ้าน บังกะโล แฟลต บ้านเคลื่อนที่หรือเรือที่ใช้เป็นที่พักอาศัย และไม่ว่าจะเป็นเจ้าของหรือผู้เช่า หากได้ใช้เพื่อการอยู่อาศัยแล้วจะอยู่ภายใต้การเรียกเก็บภาษีท้องถิ่นทั้งสิ้น โดยพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพ หรือปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่ามีการพักอาศัย ซึ่งสามารถแบ่งประเภทของผู้พักอาศัยออกเป็น 6 ประเภทดังนี้

(ก) เป็นผู้พักอาศัย และได้รับประโยชน์จากการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(ข) เป็นผู้ที่ครอบครอง และได้รับประโยชน์จากการเช่าที่พักอาศัยหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(ค) เป็นผู้ครอบครองตามกฎหมายหรือผู้ครอบครองที่มีหลักประกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(ง) เป็นผู้ครอบครองที่มีสัญญาให้ครอบครองที่พักอาศัย หรือเป็นผู้ครอบครองตามใบอนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(จ) เป็นผู้ครอบครองไม่น้อยกว่า 6 เดือน

(ฉ) เป็นเจ้าของที่พักอาศัย (ในกรณีที่ไม่มีผู้ครอบครอง)

(2) ที่พักอาศัยที่อยู่ในบัญชีแบบที่อยู่อาศัย และอัตราประเมิน (Valuation band) ทั้ง 8 ประเภท ที่กฎหมายกำหนด

(3) จำนวนภาษีที่ต้องเสียอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ส่วนลดภาษี เช่น ผู้เสียภาษีที่ได้รับบาดเจ็บร้ายแรง เป็นผู้ป่วยที่โรงพยาบาล หรือที่บ้าน เป็นผู้ทำงานเพื่อสังคมหรือสังคมสงเคราะห์

ในกรณีที่ที่พักอาศัยนั้นมีเจ้าของรวม หรือเช่าที่พักอาศัยร่วมกัน พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 กำหนดให้ต้องร่วมกันรับผิดชอบในการชำระภาษีท้องถิ่น เช่น กฎหมายกำหนดให้สามีภรรยาของผู้ที่มีหน้าที่ชำระภาษี หากได้อาศัยอยู่ร่วมกัน ต้องร่วมกันชำระภาษีหรือในกรณีชายหญิงที่อยู่ด้วยกันฉันท์สามีภรรยา ก็ต้องร่วมกันรับผิดชอบในการชำระภาษี

### 3.2.2 อัตราภาษี

ในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น เนื่องจากอัตราภาษีสำหรับที่พักอาศัย มีกำหนดอัตราประเมิน (Valuation band) ไว้ในพระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 แล้วสำหรับที่พักอาศัยภายใต้อัตราประเมินภาษี 8 อัตรา (จาก A ถึง H) ซึ่งเป็นการจัดสรรตามมูลค่าที่แท้จริงหรือมูลค่าต้นทุนของที่อยู่อาศัย

อัตราประเมินภาษี 8 ประเภท สำหรับที่พักอาศัยในอังกฤษ<sup>10</sup>

<sup>10</sup> อัตราเมื่อวันที่ 1 เมษายน 1991

- (1) อัตราประเมินภาษี A สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 40,000 ปอนด์
- (2) อัตราประเมินภาษี B สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 40,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 52,000 ปอนด์
- (3) อัตราประเมินภาษี C สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 52,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 68,000 ปอนด์
- (4) อัตราประเมินภาษี D สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 68,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 88,000 ปอนด์
- (5) อัตราประเมินภาษี E สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 88,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 120,000 ปอนด์
- (6) อัตราประเมินภาษี F สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 120,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 160,000 ปอนด์
- (7) อัตราประเมินภาษี G สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 160,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 52,000 ปอนด์
- (8) อัตราประเมินภาษี H สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 320,000 ปอนด์

อัตราประเมินภาษี 8 ประเภทสำหรับที่พักอาศัยในเวลส์<sup>11</sup>

- (1) อัตราประเมินภาษี A สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 30,000 ปอนด์
- (2) อัตราประเมินภาษี B สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 30,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 39,000 ปอนด์
- (3) อัตราประเมินภาษี C สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 39,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 51,000 ปอนด์
- (4) อัตราประเมินภาษี D สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 51,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 66,000 ปอนด์
- (5) อัตราประเมินภาษี E สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 66,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 90,000 ปอนด์
- (6) อัตราประเมินภาษี F สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 90,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 120,000 ปอนด์

---

<sup>11</sup> อัตราเมื่อวันที่ 1 เมษายน 1991

(7) อัตราประเมินภาษี G สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 120,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 240,000 ปอนด์

(8) อัตราประเมินภาษี H สำหรับที่พักอาศัยที่มีมูลค่าเกิน 240,000 ปอนด์

ดังนั้นการกำหนดอัตราประเมินไว้ในพระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 The Valuation Office Agency ภายใต้กำกับดูแลของกรมสรรพากรจะแต่งตั้งพนักงานสำรวจเพื่อทำการสำรวจราคาประเมินของที่พักอาศัยในพื้นที่ต่างๆ โดยจัดทำบัญชีอัตราประเมินทุกปี โดยคำนึงถึงรูปแบบของที่พักอาศัย และส่งบัญชีอัตราประเมินให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้เรียกเก็บภาษี (Billing authority) เพื่อทำการจัดเก็บภาษีต่อไป ในการคำนวณอัตราภาษี จึงขึ้นอยู่กับหน่วยงานบริการสาธารณะในท้องถิ่นที่มีความจำเป็นต้องใช้เงินเท่าใด โดยภาษีที่ต้องจ่ายจะแปรผันตามราคาของที่พักอาศัย อย่างไรก็ตามหากรัฐมนตรีเห็นว่าอัตราประเมินภาษีสูงเกินไปก็อาจเปลี่ยนแปลงได้

### 3.2.3 การยกเว้นและลดหย่อน

พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 กำหนดให้องค์กรท้องถิ่นสามารถเรียกเก็บภาษีท้องถิ่น จากอสังหาริมทรัพย์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับการพักอาศัย เช่น บ้าน บังกะโล แพลตบ้านเคลื่อนที่ หรือเรือที่ใช้พักอาศัย เป็นต้น ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของหรือโดยการเช่าอยู่อาศัยหากได้ใช้เพื่อประโยชน์ในการพักอาศัย ย่อมอยู่ในบังคับการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น และองค์กรท้องถิ่นก็จะนำเงินภาษีที่เรียกเก็บได้ไปเป็นเงินอุดหนุนสำหรับค่าใช้จ่ายของบริการสาธารณะในท้องถิ่นนั้น

พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 ได้ให้ความหมายของที่พักอาศัยโดยให้หมายความรวมถึง

- (1) สวน หรือพื้นที่ที่ใช้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัย
- (2) ที่จอดรถส่วนตัวที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 25 ตารางเมตร
- (3) ที่เก็บของในบ้าน ที่ใช้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัย

บ้านที่อยู่ในระหว่างการซ่อมแซมในวันประเมินภาษี หรือการก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเป็นบ้านที่ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัย หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นองค์กรการกุศล หรือเป็นที่พักอาศัยที่ไม่มีการใช้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนไม่อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษี

### 3.2.4 การบริหารการจัดเก็บ

#### 3.2.4.1 การประเมินภาษี

ในการประเมินภาษี องค์กรท้องถิ่นโดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมินคือ The Valuation Office Agency ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกรมสรรพากร จะจัดส่งแบบประเมินภาษีให้กับผู้มีหน้าที่ต้องชำระภาษีคนใดคนหนึ่งหรือทั้งหมด ซึ่งผู้มีหน้าที่ชำระภาษีจะต้องตอบแบบ

ประเมินกลับมายังองค์กรท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ตอบแบบประเมินภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถูกปรับจำนวน 50 ปอนด์ ดังนี้

(1) หากผู้รับประเมิน เห็นด้วยกับอัตราภาษีดังกล่าว ผู้รับการประเมินก็มีหน้าที่ชำระภาษีต่อองค์กรท้องถิ่น

(2) หากผู้รับการประเมิน ไม่เห็นด้วยกับอัตราภาษีดังกล่าว จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้เสียภาษีจะต้องทำหนังสือแจ้งการไม่เห็นชอบกับการประเมินไปยังองค์กรท้องถิ่น

(ข) หากไม่สามารถตกลงกันได้ สามารถอุทธรณ์ไปยัง Valuation Tribunal (VT) ได้

เมื่อทำการประเมินภาษีแล้ว โดยปกติผู้เสียภาษีจะได้รับใบแจ้งหนี้ภาษีในเดือนมีนาคมถึงเมษายนของทุกปี ในกรณีที่ได้รับใบแจ้งหนี้ผิดพลาด จะต้องแจ้งให้องค์กรท้องถิ่นทราบ มิเช่นนั้นจะต้องรับผิดชอบในภาระภาษีดังกล่าว นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้ผู้เสียภาษีสามารถผ่อนชำระภาษีได้

ในการชำระภาษี ผู้เสียภาษีอาจทำความเข้าใจความตกลงกับองค์กรท้องถิ่นเพื่อขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ ซึ่งหากผู้เสียภาษีไม่สามารถผ่อนชำระภาษีได้ภายในกำหนดเวลา จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้องค์กรท้องถิ่นทราบโดยตรง เพื่อทำความเข้าใจความตกลงกับองค์กรท้องถิ่นในการเปลี่ยนแปลงวิธีการผ่อนชำระ

(2) หากผู้เสียภาษีไม่แจ้งให้กับองค์กรท้องถิ่นทราบ องค์กรท้องถิ่นจะมีหนังสือเตือนให้ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายใน 7 วัน หากผู้เสียภาษีเพิกเฉย องค์กรท้องถิ่นจะส่งคำเตือนครั้งที่ 2 ให้ชำระภาษี อย่างไรก็ตาม หากผู้เสียภาษียังเพิกเฉย องค์กรท้องถิ่นจะดำเนินคดีกับผู้เสียภาษีต่อไป

(3) องค์กรท้องถิ่นจะฟ้องคดีต่อศาลแขวงให้มีคำสั่งบังคับให้ชำระภาษี ซึ่งหากไม่สามารถตกลงกันได้ และเพื่อเป็นการบังคับคดี ศาลจะออกหมายเรียกเพื่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับการจ้างงาน รายได้ ซึ่งผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องให้ข้อมูลที่ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ศาลสามารถมีคำสั่งให้นายจ้างจ่ายค่าจ้างหรือเงินเดือนต่อองค์กรท้องถิ่นโดยตรงตามจำนวนที่เหมาะสมกับหนี้สินก็ได้ หรือหากองค์กรท้องถิ่นเห็นว่าไม่สามารถตกลงกันได้ องค์กรท้องถิ่นอาจให้พนักงานเร่งรัดหนี้สินบังคับชำระหนี้ได้

### 3.2.4.2 การคัดค้านการประเมินภาษี

เมื่อได้มีการจัดทำบัญชีอัตราประเมินแล้ว หากปรากฏข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

(1) ปรากฏว่ามูลค่าของบ้านลดลง อันเนื่องมาจากบ้านถูกทำลาย ภูมิภาคของประเทศของพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป หรือการปรับปรุงบ้านเพื่อความเหมาะสมแก่การใช้งานของผู้ไร้ความสามารถ

(2) มีการหยุดการใช้จ่ายพื้นที่บางส่วนเพื่อการอยู่อาศัย เช่น นำพื้นที่บางส่วนไปใช้ในทางธุรกิจ

(3) มูลค่าที่แท้จริงของบ้านเพิ่มขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงบ้าน ดึก อย่างไรก็ตาม อัตราใหม่จะยังไม่ใช้บังคับจนกว่าจะได้มีการซื้อขายกัน

ผู้เสียภาษีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานสำรวจได้ทันที เพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราประเมินภาษีได้ ซึ่งหากว่ายังไม่สามารถตกลงกันได้ ผู้เสียภาษีอาจอุทธรณ์ต่อไปยัง The Valuation Tribunal การอุทธรณ์ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการชำระภาษี

ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ. 1992 กำหนดให้ผู้เสียภาษีสามารถอุทธรณ์ต่อ The Valuation Tribunal ดังต่อไปนี้

(1) คำตัดสินของเจ้าหน้าที่ผู้เรียกเก็บภาษีเกี่ยวกับที่พักอาศัย ค่าธรรมเนียมหรืออัตราภาษีไม่ถูกต้อง

(2) การคำนวณภาษีของเจ้าหน้าที่ผู้เรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง

หากผู้เสียภาษีได้รับผลกระทบจากการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว สามารถอุทธรณ์ต่อ The Valuation Tribunal ภายในระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งผู้เสียภาษีสามารถถอนคำอุทธรณ์ในเวลาใดก็ได้ นอกจากนี้ หากผู้เสียภาษีไม่เห็นชอบกับคำตัดสินของ The Valuation Tribunal ก็สามารถอุทธรณ์ต่อศาลได้

### 3.2.5 การบรรเทาภาระภาษี

ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ. 1992 ยังได้กำหนดให้บรรเทาภาระภาษีในกรณีดังต่อไปนี้

(1) บ้านที่มีผู้อยู่อาศัยเพียงคนเดียว

(2) บ้านของผู้มีรายได้น้อย

(3) บ้านของผู้ไร้ความสามารถ หากต้องใช้หรือต่อเติมพื้นที่พิเศษภายในบ้านเพื่อใช้ในการเก็บ รถเข็น ปรับปรุงห้องน้ำ ห้องครัว หรือห้องนอน เนื่องจากเห็นว่า ผู้ไร้ความสามารถได้รับความเดือดร้อนอันเนื่องมาจากปัญหาทางสุขภาพ ดังนั้น ผู้ครอบครองหรือเจ้าของที่พักอาศัยจะ

ได้รับการบรรเทาภาระภาษีด้วย ทั้งนี้ จะต้องแจ้งไปยังองค์กรท้องถิ่น เพื่อขอบรรเทาภาระภาษีดังกล่าว หากท้องถิ่นไม่เห็นด้วย ผู้เสียภาษีสามารถอุทธรณ์ต่อไปยัง The Valuation Tribunal ได้

#### 4. โครงสร้างภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา

##### 4.1 หลักการโครงสร้างภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>12</sup>

###### 4.1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

บุคคลผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน บุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันต้องเสียภาษีย่อมมีหน้าที่เสียภาษีไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะอยู่ในความครอบครองของตน หรือของบุคคลอื่น หรือทิ้งไว้ว่างเปล่า เช่น นาย ก. มีบ้านให้นาย ข. เช่าอยู่ นาย ก. ผู้เป็นเจ้าของบ้านก็มีหน้าที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สิน หรือ นาย ก. มีที่ดิน โดยที่ดินนั้น นาย ก. ได้นำไปจำนองไว้เช่นนี้ นาย ก. เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องเสียภาษีจากมูลค่าของที่ดิน หากได้หลุดพ้นจากความรับผิดชอบในการเสียภาษีด้วยไม่ ครอบงำที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังไม่ได้โอนตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น

(2) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามเอกสาร จะมีขึ้นได้ในกรณีที่บริษัทใดบริษัทหนึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและโรงเรือนตามเอกสารหุ้นกู้อยู่ หลักทรัพย์ประเภทนี้เรียกว่า อรูปทรัพย์ มีลักษณะเป็นตัวแทน (Representative Intangible) ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ยังคงมีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สิน

สำหรับภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บบนที่ดิน บุคคลที่มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินในสหรัฐอเมริกา มีอยู่ 2 กลุ่มด้วยกัน คือ

(ก) เจ้าของที่ดินผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดิน โดยประเมินราคาที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีจากค่าของทุน (Capital Value)

(ข) ผู้เช่าที่ดินหรือผู้ครอบครองในที่ดิน (Occupier) เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดิน โดยประเมินจากค่ารายปี (Rental Value)

###### 4.1.2 ฐานภาษี

ภาษีทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาจัดเก็บจากทรัพย์สินทุกชนิดที่มีมูลค่าแลกเปลี่ยนไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะมีรูปร่างหรือไม่ก็ตาม จะเห็นได้ว่าฐานของภาษีมูลค่ามีลักษณะกว้างมาก ผลก็คือถ้ามี

<sup>12</sup> สรุปลจาก เอนก เขียวถาวร, “ภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา”, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2509), น. 21-28.

ทรัพย์สินประเภทใหม่ๆ เกิดขึ้น ทรัพย์สินนั้นก็ต้องเสียภาษีโดยมีפקต้องแก้ไขกฎหมายเพื่อระบุประเภททรัพย์สินที่เกิดขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา แบ่งได้ดังนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์ (Real Property)

ได้แก่ สิทธิหรือผลประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำว่า สิ่งปลูกสร้างโดยปกติย่อมหมายถึงโรงเรือน ซึ่งทำให้ความหมายแคบไป เพราะภาษีทรัพย์สินนี้เก็บจากถนน สระน้ำ ลานบ้าน รางท่อระบายน้ำ ฯลฯ ซึ่งมีใช้สิ่งปลูกสร้างหรือโรงเรือน ดังนั้นบางแห่งจึงใช้คำว่า การปรับปรุงที่ดิน (Land – Improvements) ซึ่งหมายความรวมถึงที่อยู่อาศัย หรือเคหะสถาน ถนน สระน้ำ รั้ว สนามหญ้า ฯลฯ ด้วย

(2) สังหาริมทรัพย์ (Personal Property)

เป็นสิทธิหรือผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีชื่อสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

(ก) ทรัพย์สินที่มีรูปร่าง (Tangible) เป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีตัวตน มองเห็นได้ วัดความกว้าง ยาว หนา ได้ เช่น รถยนต์ นาฬิกา เพชรพลอย ฯลฯ

(ข) ทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง (Intangible) เป็นทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างเป็นตัวเป็นตน ได้แก่ สิทธิต่างๆ ตามสัญญา และสิทธิตามกฎหมาย

#### 4.1.3 อัตราภาษี

การกำหนดอัตราภาษีเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ชุมชนนั้นๆ ตามหลักการภาษีทรัพย์สินทั่วไปของสหรัฐอเมริกา อัตราภาษีโดยทั่วไปมักเป็นอัตราคงที่ (Flat Rate) แต่อาจมีกฎหมายกำหนดอัตราขั้นสูงไว้เพื่อความมุ่งหมายบางประการ สำหรับวิธีการกำหนดอัตราภาษีซึ่งมิได้ตั้งไว้เป็นอัตราตายตัวนั้น อัตราภาษีจะสูงหรือต่ำ อาศัยหลักการพิจารณาจากงบประมาณค่าใช้จ่ายประจำปีว่าตั้งไว้เท่าใด ต่อจากนั้นก็หันมาพิจารณาถึงแหล่งที่มาของรายได้อื่นที่มีใช้รายได้จากภาษีทรัพย์สิน เช่น รายได้จากเงินภาษีอื่น เงินค่าธรรมเนียมและรายได้เบ็ดเตล็ด เป็นต้นว่าจะได้รวมทั้งหมดเท่าใด แล้วนำไปหักออกจากงบประมาณรายจ่ายที่ตั้งไว้ได้ยอดคงเหลือเท่าใด นำมาหารด้วยราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นฐานภาษีทรัพย์สินที่ประเมินได้ผลที่ได้จะเป็นอัตราภาษีทรัพย์สิน ซึ่งอาจเขียนเป็นสูตรได้ดังนี้

(ปริมาณเงินรายได้ที่ต้องการ – งบประมาณยอดรายได้ทุกประเภทที่มีใช้จากภาษีทรัพย์สิน)/มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ = อัตราภาษีทรัพย์สิน

การหาอัตราภาษีตามหลักที่กล่าวนี้ จะนำมาใช้ได้ผลดีก็ต่อเมื่อที่ฝ่ายบริหารสามารถหามูลค่าอันแท้จริงที่จะต้องเสียภาษีในท้องถิ่นทั้งหมดได้ก่อน ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วนับว่าเป็นเรื่องยุ่งยากและมีปัญหาามากที่สุด และยิ่งกว่านั้นการกำหนดอัตราภาษีโดยวิธีนี้ยังอาศัยรากฐานมาจากการคาดคะเน อีกด้วย กล่าวคือ นอกจากจะประมาณค่าใช้จ่ายแล้ว ยังต้องประมาณรายได้จากแหล่งอื่นซึ่งไม่แน่ว่าจะถูกต้องหรือใกล้เคียงเสมอไป ระดับอัตราภาษีที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินนอกจากจะคำนึงถึงในเรื่องรายได้แล้วยังมีความเกี่ยวข้องกับสภาพทางเศรษฐกิจและนโยบายของประเทศเป็นสำคัญอีกด้วย กล่าวคือ

(1) ขึ้นอยู่กับนโยบายของท้องถิ่นว่า การเก็บภาษีของท้องถิ่นนั้นโน้มเอียงไปทางหารายได้เพิ่มขึ้นหรือเพื่อผลอย่างอื่น นอกเหนือจากการหารายได้ เช่น เมื่อท้องถิ่นต้องการหารายได้มาเพื่อพัฒนาการท้องถิ่นก็อาจมีการกำหนดอัตราภาษีเพิ่มขึ้นแก่ทรัพย์สินแก่ผู้เป็นเจ้าของมิได้ทำประโยชน์ให้เกิดผลในทางเศรษฐกิจ แต่ปล่อยทิ้งไว้โดยมิได้ใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินที่ทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่า ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นเป็น 2 เท่า ทั้งนี้เพื่อเป็นการกระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม

(2) อัตราภาษีมีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบายการเงินของประเทศ เพราะเงินที่ได้มาจากค่าภาษีนั้นได้มาจากอำนาจซื้อของราษฎรในท้องถิ่น ซึ่งอาจนำมาเก็บไว้เฉยๆ หรือใช้ต่อไปโดยมีวัตถุประสงค์และความมุ่งหมายต่างกับของเอกชน เช่น ในขณะที่เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในภาวะเงินเฟ้อ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ราษฎรมีอำนาจซื้ออย่างมาก ก็ควรที่จะเรียกเก็บอำนาจซื้อไว้เสียบ้างในทางตรงกันข้ามในยามที่เศรษฐกิจฝืดเคือง ธุรกิจและการค้าต่างๆ ดำเนินไปได้ไม่สะดวก รายได้ของราษฎรรวมทั้งอำนาจซื้อลดต่ำลง รัฐบาลก็ต้องลดอัตราภาษีให้ต่ำลงเพื่อช่วยลดความฝืดเคืองในด้านเศรษฐกิจให้น้อยลง และช่วยพยุงให้สถานการณ์ในด้านเศรษฐกิจได้กลับคืนเข้าสู่ภาวะปกติ

เมื่อเป็นเช่นนี้จะเห็นได้ว่า การกำหนดอัตราภาษีทรัพย์สินย่อมจะไม่มีหลักเกณฑ์แน่นอนตายตัว แต่ขึ้นอยู่กับสภาพทางเศรษฐกิจและนโยบายของประเทศ แต่อย่างไรก็ตามก็พอสรุปได้ว่า การกำหนดอัตราภาษีในแต่ละประเทศอาจให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดอัตราภาษีขึ้นเองตามความต้องการรายได้ในแต่ละปี อัตราภาษีอาจจะกำหนดเป็นร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินหรืออาจกำหนดอัตราเท่าใดต่อดอลลาร์ อัตราภาษีดังกล่าวอาจจะกำหนดขึ้นได้ 2 แบบ คือ

(1) อัตรากองทุนทั่วไป (General Fund Rate) เป็นอัตราที่ท้องถิ่นกำหนดขึ้นสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อนำเงินที่เก็บได้ไปใช้จ่ายกิจการทั่วไปของท้องถิ่น

(2) อัตราที่ตั้งไว้เพื่อการใดโดยเฉพาะ (Special Earmarked Rate) เป็นอัตราภาษีที่กำหนดขึ้นเพื่อนำเงินภาษีที่เก็บได้ไปทำกิจการหนึ่งกิจการใดโดยเฉพาะ เช่น เพื่อใช้ในการสร้างโรงเรียน สร้างถนน ช่วยเหลือราษฎรที่ได้รับภัยพิบัติในท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงความยุ่งยากในการที่จะตั้งเงินจากงบประมาณรวมประกอบกับรายจ่ายดังกล่าวนี้ก็มีขึ้นเป็นครั้งคราวไม่ถาวรซึ่งอาจจะยกเลิกเสียได้เพื่อหมดความจำเป็น ตามหลักการภาษีทรัพย์สิน การตั้งอัตราภาษีมิได้กำหนดไว้แน่นอนตายตัวเลยทีเดียว มักจะมอบหมายอำนาจให้เจ้าพนักงานผู้จัดเก็บกำหนดอัตราภาษีขึ้นตามความต้องการเงินค่าภาษีเพื่อใช้จ่ายของท้องถิ่นในแต่ละปี การมอบหมายให้เจ้าหน้าที่กำหนดอัตราภาษีขึ้นเองนี้อาจทำให้อัตราภาษีทรัพย์สินสูงหรือต่ำเกินไปได้ และในกรณีที่มีอัตราสูงเกินไปย่อมก่อให้เกิดความเดือดร้อนเป็นภาระแก่ผู้เสียภาษีมากเกินไป ดังนั้น ตามหลักการจึงได้มีการกำหนดอัตราภาษีขึ้นสูงไว้ในกฎหมายด้วยเหตุผลหลายประการด้วยกัน คือ

(1) เพื่อบรรเทาภาระภาษีทรัพย์สินให้กับบรรดาเจ้าของทรัพย์สินต่างๆ โดยเฉพาะทรัพย์สินจำพวกอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดยปกติก็ต้องรับภาระภาษีหนักกว่าทรัพย์สินรูปอื่นอยู่แล้ว

(2) เพื่อช่วยให้การตีราคาทรัพย์สินมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพราะถ้าหากไม่กำหนดอัตราภาษีขึ้นสูงไว้แล้วพนักงานเจ้าหน้าที่อาจใช้วิธีตีราคาให้ต่ำกว่าราคาอันแท้จริงและอาศัยอัตราภาษีให้สูงต่ำตามความต้องการเงินภาษีที่กำหนดไว้ในแต่ละปี ดังนั้น การกำหนดอัตราภาษีไว้จึงช่วยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระมัดระวังการประเมินของตน และเป็นการช่วยกระจายภาระภาษีไปให้ทั่วถึงกันอีกด้วย

(3) เพื่อช่วยให้ท้องถิ่นระมัดระวังการใช้จ่ายเงินค่าภาษียิ่งขึ้น เพราะท้องถิ่นจะกำหนดอัตราภาษีเอาตามใจชอบต่อไปไม่ได้

การกำหนดอัตราภาษีจะกำหนดไว้ในกฎหมายสูงสุดของประเทศ หรือในกฎหมายของท้องถิ่นหรือเป็นข้อกำหนดอย่างอื่นก็ได้

#### 4.1.4 การยกเว้นและลดหย่อน

โดยเหตุที่ภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกากำหนดฐานภาษีไว้กว้างมาก และครอบคลุมถึงทรัพย์สินทุกชนิด จึงต้องบัญญัติข้อยกเว้นไว้ โดยทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา ได้แก่

(1) ทรัพย์สินของทางราชการ องค์การศาสนา สถานศึกษา และองค์การสาธารณกุศลซึ่งมิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้ากำไร

(2) อุตสาหกรรมบางประเภท มักได้รับยกเว้นให้กับทรัพย์สิน เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ของโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ความจริงทรัพย์สินของอุตสาหกรรมมีมูลค่า

สูง และอาจเก็บภาษีได้มาก แต่ก็มักได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนอัตราภาษีทรัพย์สิน ก็โดยเหตุที่ท้องถิ่นต่างปรารถนาจะให้มิโรงงานอุตสาหกรรมในท้องถิ่นมากขึ้น เพื่อให้คนในท้องถิ่นนั้นๆ มีงานทำ และเพื่อสนับสนุนให้ผลผลิตของอุตสาหกรรมมีราคาต่ำพอที่จะแข่งขันกับตลาดภายนอกได้ แต่การยกเว้นหรือลดหย่อนนี้ มักมีเงื่อนไขและมีระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้เพื่อกระตุ้นให้โรงงานอุตสาหกรรมนั้นๆ สามารถปรับปรุงสมรรถภาพการผลิตของตนได้ในระยะเวลาอันสั้น

(3) รัษฎีที่ขังไม่ได้เก็บเกี่ยว

(4) ของใช้ประจำบ้านและของใช้ส่วนตัวที่ไม่เกินกำหนดที่กฎหมายระบุไว้

(5) ทรัพย์สินซึ่งโดยลักษณะเป็นการเฉพาะตัว

#### 4.1.5 การบริหารการจัดเก็บ

##### 4.1.5.1 การประเมินภาษี

ในสหรัฐอเมริกา แต่เดิมกำหนดให้ชำระภาษีทรัพย์สินภายหลังการเก็บเกี่ยวพืชผลแล้ว ส่วนมากมลรัฐต่างๆ จะกำหนดการประเมินเพื่อเสียภาษีในฤดูหนาว หรือฤดูใบไม้ผลิ แต่ในปัจจุบันนี้ การกำหนดแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษียื่นรายการเพื่อเสียภาษี ประกาศแจ้งการประเมินแจ้งจำนวนภาษีที่ต้องเสีย และวันสุดท้ายที่จะต้องชำระภาษี เรียกว่า “ปฏิทินภาษี” โดยปฏิทินภาษีประกอบด้วย

(1) วันครบกำหนดที่จะต้องชำระภาษี

(2) วันที่ผู้เสียภาษีจะถูกปรับ หรือเรียกดอกเบี้ย หรือเงินเพิ่ม เนื่องจากชำระภาษีเกินกำหนด

(3) วันที่กำหนดให้ผู้ค้างชำระภาษีชำระเงินภาษี

(4) วันที่กำหนดให้ยึดทรัพย์สินหรือไถ่ถอนหนี้ภาษี

กำหนดการชำระภาษีมักกำหนดไว้ตั้งแต่เริ่มฤดูใบไม้ร่วงจนถึงฤดูใบไม้ผลิ ซึ่งจะกำหนดไว้ภายหลังวันประเมินทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานภาษีแล้ว ในบางมลรัฐก็ยอมให้ผู้เสียภาษีชำระเงินภาษีเป็น 2 งวด หรือมากกว่านั้น ทั้งนี้ก็เพื่อบรรเทาภาระความเดือดร้อนและให้ความสะดวกแก่ผู้เสียภาษี และเป็นการส่งเสริมให้ผู้เสียภาษีได้ชำระเงินค่าภาษีตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ บางมลรัฐจึงยอมลดเงินค่าภาษีให้ประมาณ 3 % หากได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดไว้ และเมื่อเลยกำหนดเวลาชำระภาษีแล้ว ผู้เสียภาษีจะต้องถูกปรับหรือเรียกดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และยอมให้ชำระเงินค่าภาษี ค่าปรับ หรือดอกเบี้ยได้ภายในระยะเวลาหนึ่ง ถ้าพ้นระยะเวลาแล้วก็จะต้องถูกยึดทรัพย์สินเป็นค่าภาษีตามกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติจริงๆ ปรากฏว่า ไม่เข้มงวดมากนัก

#### 4.1.5.2 การคัดค้านการประเมินภาษี

เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามวิธีทางแห่งประชาธิปไตย จึงอำนวยความสะดวกแก่บุคคลผู้มีหน้าที่เสียภาษีในอันที่จะอุทธรณ์คำสั่งการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อเห็นว่าไม่ยุติธรรม และจัดให้มีคณะกรรมการที่ฟังให้ความยุติธรรมขึ้น โดยเฉพาะ โดยยกเอาราคาประเมินของท้องถิ่นต่างๆ มาพิจารณา ทั้งนี้ก็เพราะตามหลักการของภาษีทรัพย์สินซึ่งใช้วิธีตีราคาทรัพย์สินจากมูลค่าอันแท้จริงของทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานภาษี การตีราคาของพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่นต่างๆ บนทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ย่อมผิดแผกแตกต่างกันไปได้ เช่น เจ้าพนักงานประเมินในตำบล ก อาจตีราคาตึก 2 ชั้นในลักษณะเดียวกันจากราคาตลาดเพียง 20% และถ้ากฎหมายกำหนดอัตราภาษีขั้นสูงขั้นต่ำไว้ผลก็คือ เจ้าของทรัพย์สินในตำบล ก จะเสียภาษีมากกว่าเจ้าของทรัพย์สินในตำบล ข ยิ่งถ้าท้องถิ่นต่างๆ มีการแข่งขันการตีราคาให้ต่ำกว่าราคาอันแท้จริงแล้วความเหลื่อมล้ำต่ำสูงของฐานภาษีทรัพย์สินจะยิ่งมีมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้จึงได้มีหลักการที่จะกำหนดให้มีการเฉลี่ยส่วน (Equalization) ทั้งในด้านประชาชนผู้มีหน้าที่เสียภาษี โดยวิธีการอุทธรณ์การประเมินและการให้ความเสมอภาคจากเจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บภาษีโดยให้มีการเฉลี่ยส่วนจากส่วนกลาง (Central Equalization) นอกจากนี้ยังได้มีการจำแนกประเภทของทรัพย์สินเพื่อให้การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นไปโดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์แห่งการมีไว้หรือการใช้ซึ่งทรัพย์สินของผู้เป็นเจ้าของอีกด้วย กระบวนการให้ความเป็นธรรมเหล่านี้ อาจแยกออกพิจารณาได้ดังนี้

##### (1) การอุทธรณ์คำสั่งประเมิน

ในกรณีผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่พอใจการตีราคาของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็อาจร้องอุทธรณ์คัดค้านการประเมินเพื่อให้มีการตรวจสอบราคาทรัพย์สินกันเสียใหม่ ปกติการตรวจสอบนี้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในระดับต่างๆ กัน มากกว่าที่จะให้ยื่นอุทธรณ์ต่อพนักงานประเมินเพราะพนักงานประเมินอาจมีอคติทำให้ผู้เสียภาษีอาจไม่ได้รับความเป็นธรรมได้ บางมลรัฐก็มีกฎหมายกำหนดไว้ให้อุทธรณ์การประเมินได้เป็นขั้นๆ ไป จนถึงศาลยุติธรรม แต่การให้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลย่อมเป็นการเสียเวลา ชักช้าไม่ทันการและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมาก ดังนั้น วิธีที่นิยมกันมากที่สุด คือ ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการตรวจสอบหรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โดยตรง แต่อย่างไรก็ตามมักปรากฏว่าการอุทธรณ์ การประเมินมีน้อยมาก คณะกรรมการดังกล่าวจึงไม่ค่อยมีความสำคัญเท่าใดนัก ทั้งนี้ก็เพราะว่าท้องถิ่นต่างๆ ก็ได้ประเมินราคาไว้ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดอยู่แล้ว สาเหตุที่ประเมินต่ำอาจเกิดจากความกลัวเกรงที่จะต้องยุ่งยากต่อการจัดเก็บในภายหลังประการหนึ่ง อีกประการหนึ่งอาจเป็นเพราะสมรรถภาพในการจัดเก็บ หรือ

เหตุผลอื่น เช่น เหตุผลทางการเมืองเป็นต้น และเมื่อมีการประเมินต่ำกว่าราคาอันแท้จริงแล้ว เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษียังไม่พอใจการประเมินและยื่นอุทธรณ์ ผลก็คือจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพราะทางการจะประเมินใหม่ตามราคาแท้จริงของทรัพย์สิน ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ด้วยเหตุนี้ในที่สุดการอุทธรณ์หรือเรียนการประเมินก็จะค่อยๆ ลดน้อยลง

### (2) การให้ความเสมอภาคในการตีราคา

เนื่องจากภาษีทรัพย์สินส่วนมากเป็นภาษีของท้องถิ่นซึ่งได้รับมอบให้ไปดำเนินการปฏิบัติจัดเก็บเป็นรายได้ของท้องถิ่นเอง การตีราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานภาษีจึงอาจมีความเหลื่อมล้ำต่ำสูงระหว่างท้องถิ่นต่างๆ เกิดขึ้นได้ แม้ในทรัพย์สินประเภทเดียวกันก็ตาม ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีคณะกรรมการรวมหน้าที่จัดความเหลื่อมล้ำดังกล่าวเสีย โดยปกติเป็นกรรมการชุดเดียวกับการตรวจสอบประเมินดังกล่าวแล้ว หน้าที่ก็คือพิจารณาราคาของทรัพย์สินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของท้องถิ่นได้ประเมินไว้ว่า เสมอภาคกันหรือไม่ เช่นในท้องถิ่นหนึ่งพนักงานประเมินอาจตีราคาที่ดินสูงไป แต่อีกท้องถิ่นหนึ่งกลับตีราคาต่ำไป ก็เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการที่จะต้องพิจารณาปรับปรุงราคาที่ดินให้พอดีไม่สูงหรือต่ำเกินไป โดยอาศัยเครื่องมือและวิธีการจากสถิติ ข้อมูล หรือจากรายงานของท้องถิ่นและวิธีการอื่น เช่น ใช้วิธีทดสอบจากการขายรวม เพื่อกำหนดราคาอันเหมาะสมของทรัพย์สินแต่ละชนิดให้เป็นที่เชื่อถือและยอมรับของผู้เสียภาษีในท้องถิ่นต่างๆ

### (3) จำแนกทรัพย์สินออกเป็นประเภท

เป็นหลักอันหนึ่งที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินยิ่งขึ้น เพราะถ้าจะยึดหลักการตีราคาบนทรัพย์สินชนิดหนึ่งเท่าเทียมกันในอัตราเดียวกันหมด (Uniformity) โดยไม่พิจารณาถึงวัตถุประสงค์แห่งการใช้สภาพแวดล้อมตลอดจนภาวะเศรษฐกิจและสังคมแล้วย่อมก่อให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบแก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นได้ และเป็นผลเสียต่อสังคมส่วนรวมได้ เช่น ที่ดิน ย่อมมีวัตถุประสงค์การใช้และผลิตผลแตกต่างกัน ที่ดินบางแห่งใช้เพื่อการเกษตร บางแห่งใช้เพื่อประกอบการเหมืองแร่ และบางแห่งที่ดินใช้ปลูกป่าไม่มีค่าเป็นต้น ถ้าหากการตีราคาเพื่อเป็นฐานภาษีจากมูลค่าจริงของที่ดินเหมือนกันแล้ว ก็จะทำกัเป็นการยั่วยู่ให้ผู้ประกอบการริบถ้วนชุดคู่ทรัพย์สินกกรรมชาติอันถือได้ว่าเป็นของทุกคนในสังคมนั้น ไปทางสิ้นเปลืองอย่างรวดเร็วกว่าปกติธรรมดา เพื่อชดเชยกับภาวะภาษี ป่าไม่มีค่าจะถูกตัดฟันเป็นจำนวนมากขึ้น แม้จะเป็นไม้ที่ยังมีอายุไม่เหมาะสมกับการตัดฟันก็ตาม ยิ่งเป็นที่ดินที่มีเหมืองแร่ การขุดค้ำเอาสินแร่จะมีมากขึ้นกว่าเวลาอันควรจะเป็น ด้วยเหตุนี้ จึงได้มีการจำแนกประเภทของทรัพย์สินออกไปตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้และตามสภาพของสภาพการณ์ทาง

เศรษฐกิจและสังคม เป็นต้นว่า ที่ดินที่จำแนกออกเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินสำหรับป่าไม้มีค่า ที่ดินที่มีเหมืองแร่ เป็นต้น เพื่อให้

- (ก) สอดคล้องกับวัตถุประสงค์แห่งการใช้ที่มีอยู่แตกต่างกัน
- (ข) การประเมินราคาทรัพย์สินถูกต้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงยิ่งขึ้น
- (ค) เป็นไปตามหลักความสามารถที่จะเสียภาษียิ่งขึ้น
- (ง) การใช้ทรัพยากรของชาติเป็นไปในทางประหยัดและเป็นประโยชน์ต่อสังคม

ส่วนรวมยิ่งขึ้น

การจำแนกทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้นนี้ อาจทำได้เป็น 2 วิธีด้วยกันคือ โดยใช้วิธีประเมินราคาให้แตกต่างกันตามประเภทของทรัพย์สินที่จำแนกไว้ เช่น ที่ดินในเมืองมีราคาให้ต่างกับที่ดินนอกเมือง เป็นต้น และ ใช้วิธีตีราคาทรัพย์สินตามมูลค่าจริงเท่าเทียมกันหมด แต่ให้อัตราแตกต่างกัน เช่น บ้านที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง เรียกเก็บในอัตราน้อยกว่าบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าอยู่อาศัย เป็นต้น

#### 4.1.6 การบรรเทาภาระภาษี<sup>13</sup>

##### 4.1.6.1 การยกเว้นภาษีที่อยู่อาศัยและการเครดิตภาษีที่อยู่อาศัย

การยกเว้นภาษี คือการลดฐานภาษีโดยการหักราคาประเมินหรือราคาตลาดของทรัพย์สินออกไปจำนวนหนึ่ง โดยจำนวนที่ได้รับยกเว้นจะกำหนดเป็นจำนวนที่แน่นอนโดยอาจจะกำหนดเป็นร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ในทางปฏิบัติจะกำหนดจำนวนร้อยละสูงสุดของมูลค่าต่ำสุดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น

การเครดิตภาษี คือการกำหนดจำนวนภาษีที่ถูกหักออกจากใบแจ้งหนี้ภาษี หลังจากมีการคำนวณภาษีแล้ว โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างที่เด่นชัดระหว่างการยกเว้นภาษีและการเครดิตภาษี การเครดิตภาษีสามารถกำหนดได้โดยตรงเช่นเดียวกับการยกเว้นภาษี อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติ การเครดิตภาษีแตกต่างกับการยกเว้นภาษีเพราะการเครดิตภาษีทรัพย์สินถูกคำนวณเป็นร้อยละจากจำนวนภาษีทั้งหมดที่ต้องชำระ ซึ่งการกระทำเช่นนี้ให้ผลเช่นเดียวกับการยกเว้นภาษีซึ่งกำหนดเป็นร้อยละของมูลค่าทั้งหมดซึ่งโดยทั่วไปจะไม่ใช้วิธีการยกเว้นภาษี

การยกเว้นภาษีที่อยู่อาศัยและการเครดิตภาษีที่อยู่อาศัยเป็นรูปแบบการบรรเทาภาระภาษีที่ใช้เป็นการทั่วไปสำหรับเจ้าของบ้านและผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้สูงอายุ ผู้พิการ

<sup>13</sup> Nikolia Mikhailov, "Types of Property Tax and Assessment Limitations and Tax Relief Programs," (Research Report, Lincoln Institute of Land Policy, Harvard Law School, 2001), pp.1-13.

ทหารผ่านศึก และทหารผ่านศึกผู้พิการ โดยส่วนใหญ่ทุกมลรัฐกำหนดเงื่อนไขการยกเว้นภาษีที่อยู่อาศัยและการเครดิตภาษีที่อยู่อาศัย โดยไม่พิจารณาถึงรายได้ แต่มีอย่างน้อย 18 มลรัฐกำหนดให้ผู้ได้รับประโยชน์ต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับรายได้ตามที่กำหนด

#### 4.1.6.2 การใช้ภาษีหลายอัตรา

การใช้ภาษีหลายอัตราเริ่มนำมาใช้ครั้งแรกในปี 1913 โดยมลรัฐมินเนโซตาซึ่งจะใช้อัตราภาษีที่ต่างกันสำหรับทรัพย์สินต่างชนิดกัน วิธีที่ใช้ในการกำหนดอัตราภาษีที่แตกต่างกัน คือ การใช้รูปแบบอัตราภาษีเดียวกันสำหรับรูปแบบการประเมินที่แตกต่างกัน และมลรัฐเวสเวอร์จิเนีย แบ่งประเภทโดยใช้อัตราที่แตกต่างกันสำหรับรูปแบบการประเมินมูลค่าที่เป็นแบบเดียวกัน

ความแตกต่างอื่นๆ ของระบบการแยกประเภททรัพย์สินรวมถึงจำนวนของประเภททรัพย์สินที่กำหนดขึ้นอยู่กับระดับของความแตกต่างของทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยจะกำหนดรายละเอียดไว้ในกฎหมาย โดยทั่วไปจะกำหนดประเภททรัพย์สินไว้ตายตัวแล้วกำหนดอัตราภาษีการกำหนดประเภททรัพย์สินด้วยวิธีนี้ใช้เป็นการทั่วไปสำหรับการแบ่งประเภทอสังหาริมทรัพย์

#### 4.1.6.3 การขยายเวลาชำระภาษี

ในประเทศสหรัฐอเมริกาเกือบครึ่งหนึ่งของมลรัฐทั้งหมดมีการบรรเทาภาระภาษีโดยการขยายเวลาชำระภาษีทรัพย์สินซึ่งเป็นวิธีการที่ใช้สำหรับเจ้าของที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้สูงอายุและผู้พิการโดยวิธีการนี้จะอนุญาตให้เจ้าของที่อยู่อาศัยใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันการชำระภาษีที่ขยายระยะเวลาออกไป โดยเจ้าของบ้านผู้สูงอายุสามารถยื่นความประสงค์ขอใช้วิธีการบรรเทาภาระภาษีโดยวิธีนี้ต่อมลรัฐที่ตนอาศัยอยู่ เจ้าของบ้านผู้พิการก็ใช้วิธีการเดียวกัน วิธีการนี้มีผู้ใช้น้อยเนื่องจากเจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้สูงอายุหลายๆคน ไม่เต็มใจที่จะให้นำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการชำระภาษี

#### 4.1.6.4 Circuit-Breaker Programs

วิธีการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับบรรเทาภาระภาษีให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยและผู้เช่าที่เป็นผู้สูงอายุและผู้พิการ มีถึง 27 มลรัฐที่ใช้วิธีการบรรเทาภาระภาษีโดยวิธีนี้ แต่มีเพียง 4 มลรัฐเท่านั้นที่อนุญาตให้ทุกครัวเรือนใช้วิธีการบรรเทาภาระภาษีวิธีนี้โดยไม่พิจารณาถึงอายุหรือความพิการของผู้เสียภาษี โดย 4 มลรัฐนี้จะเพิ่มผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่ผู้สูงอายุและผู้พิการด้วย

การบรรเทาภาระภาษีโดยวิธีนี้มี 2 ลักษณะที่แตกต่างกันคือ

(1) วิธีการลดลงตามส่วน (Sliding Scale)

ในแต่ละมลรัฐจะกำหนดส่วนลดให้กับเจ้าของที่อยู่อาศัยหรือผู้เช่าโดยสามารถกำหนดเป็นจำนวนเงินหรือจำนวนร้อยละของจำนวนภาษีที่ต้องชำระก็ได้ เช่น มลรัฐเนวาดา เจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ต่ำกว่า 5,400 ดอลลาร์สหรัฐ จะได้รับส่วนลดร้อยละ 90 ของเงินภาษีที่ต้องชำระโดยส่วนลดสูงสุดไม่เกิน 500 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งร้อยละของส่วนลดจะลดลงเมื่อรายได้ของผู้เสียภาษีเพิ่มขึ้นและเมื่อผู้เสียภาษีมีรายได้ตั้งแต่ 19,100 ดอลลาร์สหรัฐขึ้นไปก็จะได้ไม่ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของส่วนลดภาษีอีกต่อไป

#### (2) การกำหนดเพดานภาษี (Threshold)

วิธีนี้เป็นการกำหนดหลักประกันให้แก่ผู้เสียภาษีว่าภาษีทรัพย์สินที่ต้องชำระจะไม่เกินร้อยละของรายได้ครัวเรือน เช่น มลรัฐเวอร์มอนต์ เจ้าของที่อยู่อาศัยจะเสียภาษีไม่เกินร้อยละ 4.5 ของรายได้โดยผู้เสียภาษีจะได้รับประโยชน์สูงสุดไม่เกิน 1,350 ดอลลาร์สหรัฐ

#### 4.1.6.5 การกำหนดภาวะภาษีคงที่ (Tax Freezes)

การบรรเทาภาวะภาษีโดยการกำหนดให้ภาวะภาษีคงที่มีขึ้นในปี 1970 ซึ่งนำมาใช้ในมลรัฐคอนเนตทิคัต มินเนสโซตา เซาท์ดาโกตา เทนเนสซี และเท็กซัส เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรุนแรง ปัจจุบันยังคงมีการใช้วิธีการนี้อยู่ยกเว้นรัฐมินเนสโซตา

วิธีการกำหนดภาวะภาษีคงที่ไม่ได้รับความนิยมมากนักเนื่องจากเป็นวิธีที่ยากต่อการดำเนินการและมีค่าใช้จ่ายสูง นอกจากนั้นนับแต่ปี 1970 หลายมลรัฐเลือกใช้วิธีการยกเว้นภาษีที่อยู่อาศัย และวิธี Circuit-Breaker เป็นเครื่องมือหลักในการบรรเทาภาวะภาษี

ดังนั้น เพื่อความเข้าใจรูปแบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้เขียนขอยกตัวอย่างโครงสร้างภาษีของบางมลรัฐดังต่อไปนี้

### 4.2 เมืองนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก<sup>14</sup>

#### 4.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษีและฐานภาษี

หน่วยงานทางการคลัง (The department of finance) แบ่งหมวดหมู่ของทรัพย์สินที่เป็นมูลเหตุให้มีการเสียภาษี (ฐานภาษี) ใน New York City เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์เป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

- (1) ทรัพย์สินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยโดยทั่วไป เช่น บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม
- (2) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอื่นๆ รวมถึงคอนโดมิเนียมและที่อยู่อาศัยทุกชนิดที่ไม่อยู่ใน (1) แต่ไม่รวมถึงโรงแรม โมเต็ล หรือทรัพย์สินทำนองเดียวกันอื่นๆ

<sup>14</sup> <http://www.nyc.gov/html/dof/html/exemptions.html>, 12 November 2004

(3) อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่ได้รับสัมปทาน ไม่รวมถึงที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มั่นคงถาวร

(4) ทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เช่น ร้านค้า โกดังสินค้า โรงแรม และที่ดินว่างอื่นๆ ที่ไม่จัดอยู่ใน (1)

#### 4.2.2 อัตราภาษี

ในแต่ละปีสภาเมืองนิวยอร์กกำหนดอัตราภาษีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ อัตราถูกใช้กับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีและกำหนดจำนวนภาษีอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีนั้น

การกำหนดอัตราภาษีใหม่เกิดหลังจากหน่วยงานทางการคลัง พิมพ์ใบแจ้งหนี้ภาษีสำหรับปีที่จะถึง เมื่อมีการกำหนดอัตราภาษีใหม่ อัตราภาษีถูกใช้คำนวณอัตราภาษีที่ต้องจ่าย

เมื่อใบแจ้งหนี้ภาษีถูกกำหนด หน่วยงานทางการคลังจะส่งใบแจ้งหนี้ที่ถูกแก้ไขเป็นอัตราที่ถูกต้องแล้วให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน โดยปกติจะเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายนของแต่ละปี การเพิ่มขึ้นและลดลงของภาษีเนื่องจากอัตราภาษีใหม่จะถูกใช้ในใบแจ้งหนี้นี้ ดังนั้น ถึงแม้ว่าผู้เสียภาษีจ่ายภาษีทั้งหมดในเดือนกรกฎาคม ผู้เสียภาษีจะถูกเรียกให้เสียภาษีเพิ่มเติมในเดือนมกราคมได้

#### ตารางที่ 6

แสดงอัตราภาษีของเมืองนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก

| ประเภท      | อัตรา (ร้อยละ) ของราคาประเมิน |
|-------------|-------------------------------|
| ประเภทที่ 1 | 1.5094                        |
| ประเภทที่ 2 | 1.2216                        |
| ประเภทที่ 3 | 1.2553                        |
| ประเภทที่ 4 | 1.1558                        |

ที่มา : <<http://www.nyc.gov/html/dof/html/exemptions.html>>, 12 November 2004.

#### 4.2.3 การยกเว้นและลดหย่อน

หน่วยงานทางการคลังของเมืองนิวยอร์กกำหนดการยกเว้นและการลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ไว้หลายลักษณะ ดังนี้

#### 4.2.3.1 การยกเว้นภาษีให้เจ้าของบ้านผู้สูงอายุ

การยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์ส่วนนี้ใช้สำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป ที่มีรายได้ต่ำกว่า 32,400 ดอลลาร์ และผู้ที่อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงบ้าน ที่มี 1-3 ครอบครั้ว คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์

เจ้าของทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติดังกล่าวสามารถยื่นคำขอเพื่อขอยกเว้นภาษีระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคมถึง 15 มีนาคมของปีถัดไป สำหรับสิทธิประโยชน์ปรากฏออกมาในใบแจ้งหนี้ภาษีรายปีของปีถัดไป

คำขอสามารถยื่นได้ตลอดเวลาในระหว่างปีภาษีกับตัวแทนของหน่วยงานลงทะเบียนกลาง ขั้นตอนการจดทะเบียนในโปรแกรม เป็นดังนี้

(1) ถ้าผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของเพียงคนเดียว ผู้เสียภาษีต้องมีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป ก่อนหรือในวันที่ 31 ธันวาคมของปีที่สิทธิประโยชน์เริ่มต้น

(2) ถ้าผู้เสียภาษีและคู่สมรสของผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของร่วมกัน เพียงคนเดียวคนหนึ่งมีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไปในระหว่างปีปฏิทิน

(3) ถ้าเจ้าของร่วมเป็นพี่ชาย น้องชายหรือพี่สาว น้องสาว เพียงคนเดียวคนหนึ่งมีอายุ 65 ปีในระหว่างปีปฏิทิน

(4) ถ้าเจ้าของร่วมเป็นผู้เช่าร่วมกัน ทุกคนจะต้องมีอายุ 65 ปีในระหว่างปีปฏิทิน

(5) ผู้ยื่นคำขอจะต้องอาศัยในบ้าน อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม

(6) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมถึงบ้านที่มี 1-3 ครอบครั้ว คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์

(7) เจ้าของจะต้องถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอย่างน้อย 12 เดือนต่อเนื่องกันก่อนวันที่ 15 มีนาคมในปีที่การยกเว้นนั้นมีผล

(8) เงินได้รวมของเจ้าของทุกคนจากทุกแหล่งเงินได้ จะต้องน้อยกว่า 32,400 ดอลลาร์ รวมถึงเงินสงเคราะห์ และยินยอมให้นำเอกสารเกี่ยวกับค่ารักษาพยาบาลและค่ายาที่ไม่ได้รับชำระคืนหรือชดเชยจากการประกันภัยมาหักออกได้

(9) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้รับยกเว้นเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการกุศลผู้เสียภาษี

จะไม่ได้รับยกเว้นตามข้อนี้ เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะยินยอมสละการยกเว้นเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการกุศล

#### 4.2.3.2 การยกเว้นภาษีทรัพย์สินให้แก่เจ้าของบ้านผู้พิการ

หน่วยงานทางการคลังเสนอยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์บางส่วนสำหรับเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้อยู่อาศัยซึ่งมีใบรับรองความพิการทางการแพทย์ และมีรายได้รายปีต่ำกว่า 37,400 ดอลลาร์ โดยสามารถยื่นคำขอเพื่อการยกเว้นระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคมและวันที่ 15 มีนาคมของปีถัดไป นอกจากนี้ยังมีการกำหนดเงื่อนไขบางประการในการพิจารณาอีกด้วยเช่น

(1) ถ้าทรัพย์สินมีเจ้าของมากกว่า 1 คน เจ้าของทุกคนจะต้องมีคุณสมบัติสำหรับการยกเว้น อย่างไรก็ตามถ้าทรัพย์สินมีเจ้าของคนเดียว หรือร่วมกับสามีภริยา หรือพี่ชาย น้องชาย หรือพี่สาวน้องสาว เจ้าของทุกคนไม่จำเป็นต้องเป็นคนพิการทั้งหมด

(2) ผู้เสียภาษีต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในวันที่ 5 มกราคม ก่อนปีภาษีที่สิทธิประโยชน์เริ่มต้น

(3) ทรัพย์สินจะต้องเป็นที่อยู่อาศัยตามกฎหมายของผู้ยื่นคำขอที่พิการยกเว้นผู้พิการที่ขาดจากที่อยู่อาศัยเมื่อได้รับการฟื้นฟูสุขภาพ เช่น เป็นผู้เข้ารักษาพยาบาลของสถานฟื้นฟูที่มีเครื่องอำนวยความสะดวก

(4) ยกเว้นเฉพาะผู้พิการซึ่งมีอาการทางกาย หรืออาการทางจิต ซึ่งไม่ได้เกิดเนื่องจากขณะนั้นใช้แอลกอฮอล์หรือยาเสพติดเท่านั้น

#### 4.2.3.3 การยกเว้นภาษีทรัพย์สินให้เหยื่ออาชญากรรมและพลเมืองดี

ถ้าผู้เสียภาษีเป็นเหยื่ออาชญากรรมหรือพลเมืองดีผู้ที่ประสบกับความเสียหาย (พิการ) ทางกายภาพซึ่งเป็นผลโดยตรงจากอาชญากรรม และอาศัยในบ้านที่มี 1-3 ครอบครัวที่ถูกดัดแปลงแก้ไข เพื่อความต้องการพิเศษของผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิได้รับยกเว้นในส่วนของราคาประเมินของสิ่งที่ได้รับการปรับปรุงและแก้ไข

ถึงแม้ว่าผู้เสียภาษีสามารถยื่นคำขอเพื่อสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีได้ตลอดปีภาษี ผู้เสียภาษีจะต้องยื่นคำขอที่สมบูรณ์ภายในวันที่ 15 มีนาคมของปีเพื่อให้การยกเว้นใช้ในใบแจ้งหนี้ภาษีประจำปีในเดือนกรกฎาคม การยกเว้นนี้จะต่อเนื่องไปตราบเท่าที่สิ่งปรับปรุงยังคงมีความสำคัญในการอำนวยความสะดวกและความต้องการที่จะเข้าถึงของผู้พิการ ทั้งนี้มีเงื่อนไขในการยกเว้นดังนี้

(1) ทรัพย์สินสำหรับการยกเว้นนี้จะต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่มี 1-3 ครอบครัว และครอบครองโดยผู้พิการที่เป็นเหยื่อของอาชญากรรม หรือพลเมืองดีที่ความพิการเป็นผลมาจากการช่วยเหลือเหยื่ออาชญากรรม

(2) คุณสมบัติของที่อยู่อาศัยต้องมีการปรับปรุงเพื่อให้สะดวกและปรับเข้าหาการใช้ของผู้พิการ และความสามารถที่จะเข้าถึงทรัพย์สิน

(3) คุณสมบัติของเหยื่ออาชญากรรมเป็นผู้ที่เผชิญกับความเปลี่ยนแปลงความเสียหายทางกายภาพอันเป็นผลมาจากอาชญากรรม

(4) คุณสมบัติของพลเมืองดี คือ ผู้ซึ่งไม่ใช่เจ้าหน้าที่ของรัฐ แต่เป็นผู้ที่จับผู้ก่ออาชญากรรมหรือกระทำความผิดจนกระทั่งเกิดขึ้นต่อหน้าพลเมืองดี หรือกระทำการเพื่อป้องกันหรือพยายามป้องกันอาชญากรรม หรือผู้ที่ช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าจับกุม

(5) คุณสมบัติของเหยื่ออาชญากรรมหรือพลเมืองดีอาจเป็นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรืออยู่อาศัยแท้จริงในทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น

#### 4.2.3.4 การยกเว้นภาษีสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของโดยองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร

การยกเว้นลักษณะนี้มีเงื่อนไขดังนี้

(1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทางกฎหมายสำหรับสิทธิประโยชน์การยกเว้นส่วนนี้จะต้องเป็นชื่อของผู้ยื่นคำขอ

(2) วัตถุประสงค์ของผู้ยื่นคำขอต้องเป็นองค์กรที่มีวัตถุประสงค์ อย่างน้อย 2 ประการ ดังนี้

(ก) การกุศล การศึกษา โรงพยาบาล จริยธรรมหรือการพัฒนาจิตใจของผู้ชาย ผู้หญิง เด็กหรือศาสนา

(ข) เนติบัณฑิตยสภา การกุศล ไบเบิล การดำเนินการทางกฎหมายเกี่ยวกับเด็กหรือสัตว์ ประวัติศาสตร์ สถานพยาบาล ห้องสมุด วรรณคดี สมาคมทางการแพทย์ การเผยแพร่ศาสนา ชาตินิยม สโมสรเด็กเล่นสาธารณะ วิทยาศาสตร์ การควบคุมดูแลนักกีฬาเยาวชน

(ค) สุสาน

(ง) ที่อยู่ของพระหรือบาทหลวง

(3) ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจะต้องพบว่าใช้เพื่อวัตถุประสงค์ที่ยกเว้นขององค์กรส่วนที่ไม่ได้ใช้หรือส่วนที่นำไปให้เอกชนเช่าไม่ได้รับยกเว้น

(4) ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ และหรือสิ่งปลูกสร้างที่ว่างอาจมีสิทธิได้รับยกเว้นถ้ามีเอกสารหลักฐานแสดงว่ากำลังมีการก่อสร้าง

(5) ถ้าทรัพย์สินทุกส่วนถูกเช่าหรือถูกใช้เป็นอย่างอื่น โดยองค์กรที่ได้รับการยกเว้นอื่นๆ ส่วนนี้อาจมีคุณสมบัติเพื่อการยกเว้นถ้าใช้ในวัตถุประสงค์ที่ได้รับยกเว้นและจำนวนรายได้ที่ให้เช่าไม่เกินกว่าการบำรุงรักษาทั่วไป หรือการหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าสึกหรอ

(6) ทรัพย์สินจะต้องได้มาโดยองค์กรผู้ยื่นคำขอ ในหรือก่อนสถานะทางภาษีประจำปี วันที่ 5 มกราคม ถ้าทรัพย์สินได้มาภายในวันที่ 5 มกราคม และหลักการยกเว้นอื่นๆ ถูกพบ การยกเว้นจะเริ่มต้นหลังจากวันที่ 1 กรกฎาคม ทะเบียนภาษี ถ้าทรัพย์สินได้มาหลังวันที่ 5 มกราคมและหลักการยกเว้นอื่นถูกพบ การยกเว้นจะเริ่มต้นในวันที่ 1 กรกฎาคม หลังจากวันที่ 5 มกราคมถัดไป

(7) ทรัพย์สินที่ถูกโอนจากองค์กรที่ไม่แสวงหากำไรที่ได้รับยกเว้นในปัจจุบันไปยังองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มีคุณสมบัติเช่นเดียวกัน สิทธิประโยชน์จะคงไว้ต่อเนื่องกัน

#### 4.2.3.5 การยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์บางส่วน

การก่อสร้างใหม่ๆ ของทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยอนุญาตยินยอมให้สิทธิประโยชน์โดยการยกเว้นภาษี เช่น

(1) อาคารที่เป็นการก่อสร้างใหม่มีหลายหน่วยที่อยู่อาศัย (3 ยูนิตขึ้นไป) โดยไม่ใช้เพื่อการค้าหรือวัตถุประสงค์ทางด้านอาชีพของผู้อยู่อาศัย โดยได้รับสิทธิประโยชน์เป็นเวลา 3 ปี

(2) อาคารจะต้องเป็นการก่อสร้างใหม่หรือปรับปรุงให้แข็งแรงขึ้น ทำให้เพิ่มราคาประเมินอย่างน้อยร้อยละ 40 และมีเจ้าของเป็นผู้ครอบครองโดยไม่ใช้เพื่อการค้าหรืออาชีพ สิ่งปลูกสร้างได้รับสิทธิประโยชน์เป็นระยะเวลา 2 ปี

#### 4.2.3.6 การลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โปรแกรมฟื้นฟูทางการค้า

สิทธิประโยชน์นี้ประกอบด้วยหลายๆ องค์ประกอบที่ออกแบบมาเพื่อเพิ่มผู้เช่าให้เข้ามาครอบครองอันเป็นการลดอาคารเก่าๆ โดยมีเงื่อนไขดังนี้

(1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องใช้เป็นสำนักงาน หรือร้านค้าปลีก

(2) การให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะต้องมียุทธศาสตร์เช่าอย่างน้อย 3 ปี 5 ปี หรือ 10 ปี และจะต้องเริ่มต้นระหว่างวันที่ 1 เมษายน ปี 1995 ถึง 31 มีนาคม ปี 2007

(3) รายจ่ายจะต้องมีอย่างน้อยที่สุด 5 ดอลลาร์, 10 ดอลลาร์, 25 ดอลลาร์ หรือ 35 ดอลลาร์ ต่อตารางฟุตของพื้นที่เช่าขึ้นอยู่กัระยะเวลาที่ให้เช่า จำนวนของลูกจ้างและบริเวณที่ได้รับการลดหย่อน

(4) ผู้เช่าอาคารที่เป็นเจ้าของโดยเอกชนสามารถยื่นคำขอขอสิทธิประโยชน์การลดหย่อน และถ้ามีคุณสมบัติ จะได้สิทธิประโยชน์สำหรับการลดหย่อนพิเศษโดยอัตโนมัติ

(5) ผู้เช่าอาคารที่รัฐเป็นเจ้าของ หรืออาคารทั้งหมดครอบครองโดยบริษัทลูก โดยมีเจ้าของคือบริษัทแม่ อาจมีคุณสมบัติสำหรับการลดหย่อนพิเศษ

(6) ค่าขอต้องยื่นภายใน 180 วันนับแต่เริ่มการเช่า

(7) หลักฐานรายจ่าย และจำนวนลูกจ้างจะต้องยื่นโดยกำหนดเวลาที่ชอบด้วยกฎหมาย

ลักษณะของการลดหย่อน

(1) สิทธิประโยชน์การลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ 3 ปี 5 ปี

สิทธิประโยชน์ 5 ปี การลดหย่อนใน 3 ปีแรก เท่ากับภาษีทรัพย์สินในปีแรก (ฐานเป็นร้อยละของพื้นที่ที่ครอบครองโดยผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีคุณสมบัติ) แต่จำกัดอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ต่อตารางฟุต ในปีที่สองและปีที่สามของระยะเวลาลดหย่อน 3 ปีสิทธิประโยชน์เท่ากับ 2/3 และ 1/3 ตามลำดับของการลดหย่อนภาษีแรกเริ่ม

(2) การลดหย่อนพิเศษสำหรับการเช่าทางการค้าเป็นระยะเวลา 36 หรือ 60 เดือนจะเท่ากับฐานการเช่า 12 เดือนแรก (เรียกว่าฐานปี) สิทธิประโยชน์ 60 เดือน สิทธิประโยชน์ปีที่สองและปีที่สาม เท่ากับปีแรกที่มีการลดหย่อนพิเศษ 2 ปีสุดท้ายของสิทธิประโยชน์ภายใต้ทั้งโปรแกรม 36 และ 60 เดือน โดยทั่วไปเท่ากับ 2/3 และ 1/3 ตามลำดับของการหักออกพิเศษแรกเริ่ม

#### 4.2.3.7 การลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าสถานทางการค้าและการอุตสาหกรรม

โปรแกรมนี้กำหนดไว้สำหรับการลดภาษีอสังหาริมทรัพย์ปรับปรุงใหม่ สำหรับอาคาร สำหรับการค้า หรืออุตสาหกรรม หรือการขยายสัญญาเช่า ไม่รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครอบครอง หรือใช้สำหรับขายปลีก โรงแรม หรือวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย การลดหย่อนภาษีที่ต่อเนื่องกับผู้เช่า เช่นการลดหย่อนในการให้เช่า คุณสมบัติสำหรับการลดหย่อน

(1) สัญญาเช่า/การให้เช่า จะต้องเริ่มระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ.2000 และวันที่ 30 มิถุนายน ค.ศ.2007

(2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต้องไม่ได้ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรืออาคารที่ใช้ร่วมที่สร้างก่อน วันที่ 1 มกราคม ค.ศ.1999 และพื้นที่รวมทั้งหมด 25,000 ตารางฟุต หรือมากกว่า

(3) จำนวนน้อยที่สุดการปรับปรุงของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกกำหนดหลากหลายโดยระยะเวลาของการเช่าและจำนวนของลูกจ้างที่ตั้งอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การลดหย่อนลักษณะนี้จะลดหย่อน 5 ปี โดยการลดหย่อนภาษีในปีแรกเท่ากับภาษีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอยู่จริงต่อตารางฟุต สูงขึ้นเป็น 2.5 ดอลลาร์ต่อตารางฟุต การลดหย่อน

ภาษีในปีที่ 2 และปีที่ 3 เท่ากับปีแรก การลดหย่อนในปีที่ 4 และ 5 เท่ากับ 2/3 และ 1/3 ตามลำดับของการลดหย่อนภาษีแรกเริ่ม

#### 4.3 เมืองโคลัมเบีย มลรัฐวอชิงตัน<sup>15</sup>

##### 4.3.1 อัตราภาษี

โคลอมเบียมีการแยกอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ตามลักษณะการใช้ของทรัพย์สินเป็นกลุ่มๆ ทั้งนี้โดยอัตราภาษีดังกล่าวได้ถูกกำหนดโดยสภาเมืองโคลัมเบียและอาจเปลี่ยนแปลงได้

#### ตารางที่ 7

แสดงอัตราภาษีของเมืองโคลัมเบีย มลรัฐวอชิงตัน

| ประเภท | ชนิดของทรัพย์สิน   | อัตราภาษี (ร้อยละ) ของราคาตลาด |
|--------|--|--------------------------------|
| 1      | อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมถึงการอยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว | 0.96                           |
| 2      | อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในทางการค้าและอุตสาหกรรม รวมถึงโรงแรมและห้องพัก   | 1.85                           |
| 3      | อสังหาริมทรัพย์ว่าง  | 5                              |

ที่มา : <<http://cfo.de.gov/otr/cwp/view,a,1330,q,594394.asp>>, 19 November 2004.

สำหรับทรัพย์สินประเภทที่ 3 ซึ่งก็คือ อสังหาริมทรัพย์ว่าง ผู้ปกครองเมืองโคลัมเบียจะมีเจตนาแจ้งไปยังเจ้าของเพื่อยืนยันว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ว่างและจะมีการประกาศทรัพย์สินประเภทที่ 3 ในเดือนธันวาคม 2003 โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องตอบกลับภายในกำหนดในวันที่ 8 มกราคม 2004 การประกาศนี้จะรวมถึงการอนุญาตให้ทรัพย์สินว่างใช้อัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินประเภทที่ 1 หรือประเภทที่ 2 ได้ โดยมีเงื่อนไขว่าทรัพย์สินนั้นอยู่ในระหว่างปรับปรุงหรือพัฒนา และเจ้าของทรัพย์สินจะต้องยื่นแบบภายในเวลาที่กำหนด

อย่างไรก็ตามทรัพย์สินอาจจะถูกเก็บภาษีในอัตราที่ลดลงได้ ถ้า

<sup>15</sup> <http://cfo.de.gov/otr/cwp/view,a,1330,q,594394.asp>, 19 November 2004

(1) แบบขอยกเว้นภาษีทรัพย์สินประเภทที่ 3 ซึ่งยื่นหลังวันที่ 8 มกราคม 2004 แต่ก่อน 31 มีนาคม 2004 อัตราภาษีต่ำจะใช้ตลอดปี 2004 และการแก้ไขจะปรากฏในใบแจ้งหนี้ภาษีครึ่งปีหลังของปี 2004

(2) แบบขอยกเว้นภาษีทรัพย์สินประเภทที่ 3 ซึ่งยื่นในวันที่หรือก่อน 15 มิถุนายน 2004 อัตราภาษีต่ำจะอนุญาตให้ใช้ในใบแจ้งหนี้ภาษีครึ่งปีหลังของปี 2004 ซึ่งจะสะท้อนออกมาในใบแจ้งหนี้ภาษีครึ่งปีหลังของปี 2004

(3) แบบขอยกเว้นภาษีทรัพย์สินประเภทที่ 3 ซึ่งยื่นหลังวันที่ 15 มิถุนายน 2004 แต่ก่อนวันที่ 30 กันยายน 2004 อัตราภาษีต่ำจะใช้เฉพาะครึ่งปีหลังของปี 2004 และการแก้ไขจะปรากฏออกมาในใบแจ้งหนี้ภาษีครึ่งปีแรกสำหรับปีภาษีต่อไป

#### 4.3.2 การยกเว้นและลดหย่อน

##### 4.3.2.1 การยกเว้นภาษีสำหรับองค์การบางประเภท

เจ้าของทรัพย์สินที่ไม่แสวงหากำไร เจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการศึกษา การกุศล การศาสนา องค์การเหล่านี้จะได้รับยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์ หากใช้เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

##### 4.3.2.2 การลดหย่อนภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย

การลดหย่อนจะทำได้โดยลดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ลง 38,000 ดอลลาร์ ก่อนคำนวณภาษีประจำปี โดยมีเงื่อนไขดังนี้

- (1) ต้องยื่นแบบฟอร์ม ต่อหน่วยงานจัดเก็บภาษี
- (2) ทรัพย์สินนั้นต้องครอบครองโดยเจ้าของหรือผู้ยื่นคำขอ และประกอบด้วยที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5 ยูนิต (รวมถึงยูนิตที่ครอบครองโดยเจ้าของทรัพย์สิน)
- (3) ทรัพย์สินนั้นต้องเป็นที่อยู่อาศัยแหล่งสำคัญหรือภูมิลำเนาของเจ้าของหรือผู้ยื่นคำขอในกรณีของ Cooperative Housing Association จะต้องครอบครองโดยผู้ถือหุ้นหรือสมาชิกในฐานะเป็นที่อยู่อาศัยแหล่งสำคัญหรือภูมิลำเนา

ทรัพย์สินจะได้รับการบรรเทาภาระภาษีโดยการลดหย่อนภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย ต่อเนื่องไปตลอดตราบใดที่คุณสมบัติไม่มีการเปลี่ยนแปลง เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ครอบครอง หน่วยงานจัดเก็บภาษี จะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงเป็นระยะๆ และ เจ้าของทรัพย์สินที่ได้รับผลประโยชน์ทางภาษี จะต้องแจ้งแก่ตัวแทน (Agency) เมื่อคุณสมบัตินั้นสิ้นสุดลง การแจ้งนั้นต้องแจ้งเป็นหนังสือภายใน 30 วันนับจากการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ หรือผู้ครอบครอง

### 4.3.3 การบรรเทาภาระภาษี

เจ้าของทรัพย์สินในเมืองโคลัมเบียอาจได้รับการบรรเทาภาระภาษีทรัพย์สินเนื่องจากเมืองโคลัมเบียมีการช่วยเหลือเจ้าของทรัพย์สินและผู้ซื้อบ้านครั้งแรกดังต่อไปนี้

#### 4.3.3.1 เครดิตสูงสุดร้อยละ 12 ของราคาประเมิน

ธุรกิจที่อยู่อาศัยในเมืองโคลัมเบียเป็นสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ความพยายามจำกัดการเพิ่มขึ้นของภาษีสำหรับเจ้าของบ้านที่มีคุณสมบัติภายใต้เงื่อนไขเครดิตสูงสุดของราคาประเมิน กำหนดว่าใบแจ้งหนี้ภาษีจะไม่เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 12 ของใบแจ้งหนี้ภาษีของปีก่อน เครดิตนี้ไม่ลดราคาประเมินของทรัพย์สินจากทะเบียนภาษีหรือใบแจ้งการประเมิน แต่จะปรากฏเครดิตอันนี้ย้อนหลังในใบแจ้งหนี้ภาษี เครดิตนี้ใช้เฉพาะที่อยู่อาศัยแหล่งสำคัญของเจ้าของทรัพย์สินและเป็นฐานของการประเมินรวมสำหรับที่อยู่อาศัยและที่ดินที่ใช้เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัย

#### 4.3.3.2 เครดิตภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อบ้านครั้งแรก

เครดิตภาษีกลางมีผลใช้กับผู้ซื้อบ้านเป็นครั้งแรกในเมืองโคลัมเบียดังนี้

(1) 5,000 ดอลลาร์ สำหรับคู่สมรสที่อยู่ร่วมกัน หัวหน้าครอบครัว ผู้ที่เป็นม่าย

(2) 2,500 ดอลลาร์ สำหรับคู่สมรสที่แยกกันอยู่

โดยทั่วไปอาจอ้างสิทธิเครดิตได้ถ้าซื้อบ้านในระหว่างปีภาษีในเมืองโคลัมเบีย และผู้ซื้อและคู่สมรสในกรณีสมรส ไม่ได้เป็นเจ้าของบ้านหลังใดๆ อีกในเมืองโคลัมเบียภายในระยะเวลา 1 ปี จนกระทั่งถึงวันที่ซื้อ

(3) ส่วนลดภาษีสำหรับเจ้าของบ้านที่มีรายได้น้อย

เครดิตระยะยาวของเจ้าของบ้านสำหรับเจ้าของบ้านผู้มีรายได้น้อยเป็นเครดิตใหม่สำหรับปีภาษี 2003 ซึ่งผ่านโดยสภาเมืองโคลัมเบียเพื่อบรรเทาผลกระทบของการเพิ่มขึ้นของราคาประเมิน และการจัดเก็บภาษีจากผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยซึ่งอาศัยในบ้านต่อเนื่องกันเป็นเวลา 7 ปี หรือมากกว่านั้น ทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขในการรับส่วนลดภาษีดังนี้

(ก) จะต้องเป็นเจ้าของและเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นในฐานะที่อยู่อาศัยแหล่งสำคัญอย่างน้อยเป็นเวลา 7 ปี หรือมากกว่านั้น

(ข) รายได้รวมของครัวเรือนและสมาชิกทุกคนของครอบครัวต้องไม่เกินกว่าที่กำหนด รายได้ครัวเรือนไว้ใน Section D ของ Schedule L

(ค) ต้องยื่นแบบฟอร์ม ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2004

### 4.3.3.3 ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับประวัติศาสตร์

#### 4.3.3.4 การขยายเวลาชำระภาษีทรัพย์สิน

ถ้าผู้เสียภาษีอาศัยอยู่ในทรัพย์สินประเภทที่ 1 เป็นระยะเวลา 1 ปีหรือกว่านั้น และภาษีเพิ่มขึ้นสูงกว่าร้อยละ 10 ของปีภาษีที่ผ่านมา ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอาจขยายเวลาการชำระเงินภาษีในจำนวนที่เกินกว่าร้อยละ 10 นั้นได้ โดยยื่นแบบฟอร์มภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) จะต้องเป็นเจ้าของบ้านอย่างน้อย 1 ปีก่อนถึงวันยื่นแบบฟอร์ม
- (2) จะต้องครอบครองบ้านเป็นเวลา 12 เดือนก่อนถึงวันยื่นแบบฟอร์ม
- (3) จะต้องครอบครองทรัพย์สินในปัจจุบัน
- (4) ภาษีในปีปัจจุบันจะต้องเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 10 ของปีภาษีที่ผ่านมา
- (5) ยอดรวมของภาษีที่ขยายเวลาออกไป รวมกับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 25 ของการประเมินทรัพย์สินในปีภาษี โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องยื่นแบบฟอร์มภายใน 31 มีนาคม เพื่อขยายเวลาชำระภาษีครั้งแรก หรือภายในวันที่ 15 สิงหาคมเพื่อขยายเวลาชำระภาษีครั้งหลัง

#### 4.3.3.5 การบรรเทาภาระภาษีให้พลเมืองสูงอายุ

เมื่อเจ้าของทรัพย์สินอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป อาจยื่นคำขอได้เพื่อขอบรรเทาภาระภาษีอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุได้ทันที โดยผลประโยชน์จากการบรรเทาภาระภาษีนี้สามารถลดภาษีทรัพย์สินลงถึงร้อยละ 50

ถ้าเจ้าของทรัพย์สินนั้นอาศัยใน Cooperative housing association จะเป็นผู้รวบรวมและจัดส่งคำขอเอง ตามแนวทางต่อไปนี้

- (1) ผู้สูงอายุจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือ Cooperative Unit ร้อยละ 50 หรือเกินกว่า
- (2) รายได้สุทธิของทุกคนที่อาศัยอยู่ในทรัพย์สิน หรือ Cooperative Unit ไม่นับรวมผู้เช่า ในปีที่ผ่านมาจะต้องน้อยกว่า 100,000 ดอลลาร์
- (3) เงื่อนไขเช่นเดียวกับการลดหย่อนภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย การครอบครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแหล่งสำคัญ หรือภูมิลาเนา จำนวนที่อยู่อาศัย Cooperative housing association และ revocable trusts

การยื่นคำขอต้องยื่นระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม ถึง 31 มีนาคม ทรัพย์สินนั้นจะได้รับการลดหย่อนตลอดปีภาษี และทุกปีภาษีในอนาคต ถ้าคำขอยื่นในระหว่างวันที่ 1 เมษายนถึง 30 กันยายน ทรัพย์สินนั้นจะได้รับการลดหย่อนครั้งแรกปรากฏในงวดที่สองและลดหย่อนเต็มจำนวนสำหรับทุกปีภาษีในอนาคต

ทรัพย์สินนั้นจะได้รับการบรรเทาภาระภาษีโดยการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้สูงอายุโดยตลอดตราบใดที่คุณสมบัติในกรรมสิทธิ์ การครอบครอง ไม่เปลี่ยนแปลง หน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบข้อเท็จจริงเป็นระยะๆ และเจ้าของทรัพย์สินที่ได้ผลประโยชน์ทางภาษีมีหน้าที่ต้องแจ้งกรรมสิทธิ์การครอบครอง

#### 4.3.3.6 เครดิตชยะ

เจ้าของคอนโดมิเนียม หน่วยที่อยู่อาศัยรวม หรือเจ้าของบ้านผู้ที่ย้ายค่าเก็บชยะแทนที่จะได้รับบริการจากหน่วยงานจัดเก็บชยะจะได้รับลดหย่อนเป็นเครดิตชยะ ทั้งนี้จะต้องมีลักษณะตาม เงื่อนไขที่เมืองโคลอมเบียกำหนด

### 4.4 คุณเคาน์ตี มลรัฐอิลลินอยส์<sup>16</sup>

#### 4.4.1 อัตราภาษี

นอกจากที่ดินที่ใช้เพื่อการเพาะปลูก และทรัพย์สินที่ถูกประเมินแบบพิเศษอื่นๆ ทรัพย์สินในคุณเคาน์ตีแล้ว ทรัพย์สินจะถูกประเมินในอัตราร้อยละ 33 1/3 ของราคาตลาด

คุณเคาน์ตี แบ่งประเภททรัพย์สินและอัตราประเมินเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาตลาดแตกต่างกันไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยแบ่งเป็นดังนี้

#### ตารางที่ 8

แสดงอัตราประเมินภาษีของคุณเคาน์ตี มลรัฐอิลลินอยส์

| ประเภท  | อัตราประเมิน (ร้อยละ)<br>ของราคาตลาด |
|---|--------------------------------------|
| (1) ที่ดินว่างเปล่า   | 22                                   |
| (2) ที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยว คอนโดมิเนียม และ<br>อพาร์ทเมนต์ที่มี 6 ยูนิตหรือน้อยกว่า | 16                                   |
| (3) อพาร์ทเมนต์ที่มีขนาดมากกว่า 6 ยูนิต   | 33                                   |
| (4) ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการค้า  | 38                                   |
| (5) ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรม   | 36                                   |

ที่มา : <<http://www.revenue.state.il.us/LocalGovernment/PropertyTax>> , 11 November 2004.

<sup>16</sup><http://www.revenue.state.il.us/LocalGovernment/PropertyTax>, 11 November 2004.

ที่ดินที่ใช้เพื่อการเพาะปลูกในมลรัฐอิลลินอยส์ประเมินจากมูลค่าทางเศรษฐกิจของการเกษตร ไม่ใช่ราคาตลาด เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาประกอบด้วย ความสามารถในการผลิตของที่ดิน สภาพตลาด ค่าใช้จ่ายในการผลิต และอัตราดอกเบี้ย

#### 4.4.2 การยกเว้นและลดหย่อน

##### 4.4.2.1 การยกเว้นภาษีบ้านพักอาศัยโดยทั่วไป

เป็นการยกเว้นภาษีในทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ครอบครองเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับเจ้าของหรือผู้เช่าที่มีสิทธิชอบธรรมตามกฎหมายในทรัพย์สินและมีข้อผูกพันที่ต้องเสียภาษีในทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งในปี 1977 จำนวนที่ได้รับยกเว้นสูงถึง 5,000 ดอลลาร์

##### 4.4.2.2 การยกเว้นภาษีให้กับการปรับปรุงบ้านพักอาศัย

การยกเว้นภาษีประเภทนี้มีการจำกัดราคาที่เป็นธรรมของสิ่งปรับปรุงใหม่ ที่เพิ่มเข้าไปในทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสูงสุด 75,000 ดอลลาร์สหรัฐ การยกเว้นภาษีนี้ต่อเนื่องกันเป็นเวลา 4 ปี จากวันที่การปรับปรุงสมบูรณ์และมีการเข้าครอบครอง การยกเว้นภาษีให้กับการปรับปรุงบ้านพักอาศัยอาจจะได้รับอนุญาตโดยอัตโนมัติ หรือยื่นแบบฟอร์ม เพื่อการยกเว้นภาษีต่อผู้เชี่ยวชาญการประเมินหรือผู้ประเมินของเคาน์ตี

##### 4.4.2.3 การยกเว้นภาษีโดยการคงที่การประเมินราคาบ้านพักอาศัยของพลเมืองสูงอายุ

การยกเว้นภาษีชนิดนี้อ่อนุญาตให้พลเมืองสูงอายุที่มีรายได้ในครอบครัวรวมแล้วน้อยกว่า 45,000 ดอลลาร์สหรัฐ และมีคุณสมบัติอื่นๆ ครบถ้วนเลือกที่จะคงไว้ซึ่งราคาประเมินที่เป็นธรรมของบ้านในฐานะของราคาประเมินในปีนั้นและป้องกันการเพิ่มขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อบุคคลที่มีคุณสมบัติดังกล่าวจะต้องกรอกและยื่นแบบฟอร์ม การยื่นแบบฟอร์มขอยกเว้นภาษีโดยการคงที่การประเมินราคาบ้านพักอาศัยของพลเมืองสูงอายุและรับรองข้อความที่เขียนว่าเป็นจริงโดยการสาบานในแต่ละปีต่อผู้เชี่ยวชาญการประเมินหรือผู้ประเมินของเคาน์ตี

##### 4.4.2.4 การยกเว้นภาษีให้กับบ้านพักอาศัยของพลเมืองสูงอายุ

การยกเว้นนี้ยินยอมให้ลดราคาประเมินที่เป็นธรรมของทรัพย์สินที่บุคคลอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป ลง 30,000 ดอลลาร์สหรัฐ เจ้าของซึ่งเข้าครอบครอง หรือผู้เช่าซึ่งครอบครองในฐานะที่อยู่อาศัยจะต้องยื่นแบบฟอร์มขอลด โดยจะต้องยื่นต่อหัวหน้าเจ้าหน้าที่ประเมินของเคาน์ตี

##### 4.4.2.5 การยกเว้นภาษีให้ทหารผ่านศึกผู้พิการ

การยกเว้นภาษีอาจจะสูงขึ้นไปถึง 58,000 ดอลลาร์สหรัฐของราคาประเมินสำหรับที่อยู่อาศัยที่ทหารผ่านศึกผู้พิการเป็นเจ้าของหรือมีการใช้โดยทหารผ่านศึกผู้พิการหรือคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่

#### 4.4.2.6 การยกเว้นภาษีให้กับองค์การศาสนา การกุศล หรือการศึกษา

ทรัพย์สินขององค์การศาสนา การกุศล และการศึกษา ในฐานะหน่วยงานของรัฐบาลกลาง มลรัฐ และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น มีสิทธิได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนด โดยองค์การนั้นๆ จะต้องยื่นคำขอเพื่อกำหนดการยกเว้นภาษีต่อคณะกรรมการตรวจสอบราคาประเมิน

#### 4.4.3 การบรรเทาภาระภาษี

##### 4.4.3.1 การขยายเวลาชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์ให้แก่พลเมืองสูงอายุ

โครงการนี้ยินยอมให้บุคคลอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไปที่มีรายได้ในครอบครัวรวมกันน้อยกว่า 40,000 ดอลลาร์สหรัฐ และมีคุณสมบัติอื่นๆ ครบ ผิดผ่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งนี้จะยึดทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันว่าจะผ่อนชำระคืน โดยการผ่อนผันนี้รัฐจะได้รับดอกเบี้ยรายปีร้อยละ 6 การขยายเวลาจะสิ้นสุดและจะต้องจ่ายคืนภายใน 1 ปี เมื่อผู้เสียภาษีเสียชีวิต หรือ 90 วัน หลังจากทรัพย์สินไม่มีคุณสมบัติสำหรับโครงการนี้

#### 4.4.4 การบริหารการจัดเก็บ

##### (1) ขั้นตอนการจัดเก็บและประเมินภาษี

แบ่งเป็น 3 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนแรก การกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่านี้เรียกว่าการประเมิน

ขั้นตอนที่สอง ทะเบียนทรัพย์สินที่ถูกจัดเก็บโดยพนักงานเจ้าหน้าที่จากทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในเขตการปกครองท้องถิ่น

ขั้นตอนที่สาม พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณอัตราภาษีที่ต้องการเพื่อจัดหาจำนวนที่เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีจากราคาประเมินของทรัพย์สินในเขตการปกครองเพื่อแสดงรายการภาษี

รอบระยะเวลาภาษีทรัพย์สินขยายครอบคลุมระยะเวลา 2 ปี ในปีแรก ทรัพย์สินจะถูกประเมินและการประเมินจะสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินในวันที่ 1 มกราคมของปีนั้น ในปีที่ 2 ใบแจ้งหนี้ภาษีปัจจุบันสำหรับการประเมินในปีก่อนถูกคำนวณและจัดเก็บจากเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ภาษีสำหรับการประเมินในปี 2001 ต้องชำระในปี 2002 โดยมีขั้นตอนเป็นดังนี้

(1) เจ้าพนักงานประเมินกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน

(2) เจ้าของทรัพย์สินและหน่วยงานจัดเก็บภาษีท้องถิ่นมีโอกาสอุทธรณ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(3) หัวหน้าเจ้าหน้าที่ประเมินของเคาน์ตีและคณะกรรมการพิจารณาจะทำให้การประเมินภายในหน่วยการปกครองท้องถิ่น เท่าเทียมกัน และมูลฐานที่เท่าเทียมกันภายในมลรัฐ

ถูกกำหนดโดยหน่วยงานจัดเก็บรายได้ (Department of Revenue) เพื่อให้เกิดความแน่นอนอัตรา  
กลางของการประเมินในทุกเขตการปกครองคือร้อยละ 33 1/3

- (4) หน่วยงานจัดเก็บภาษีกำหนดจำนวนภาษีที่กำหนด
- (5) พนักงานเจ้าหน้าที่จัดสรรหาการจัดเก็บภาษีให้หน่วยงานจัดเก็บภาษีตาม  
ราคาประเมิน
- (6) ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีตามใบแจ้งหนี้ภาษี ซึ่งการจ่ายภาษีนี้จะถูกจัดสรร  
ไปยังหน่วยงานบริหารการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น

## 5. กฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศฟิลิปปินส์<sup>17</sup>

ประมวลกฎหมายภาษีทรัพย์สินของประเทศฟิลิปปินส์ เกิดขึ้นเมื่อรัฐบาลของ  
ประเทศนี้ได้ศึกษาวิเคราะห์สถานการณ์โดยละเอียดด้วย เห็นว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วน  
ใหญ่ยังคงประสบปัญหาในการหารายได้เพื่อให้เพียงพอต่อการจัดหาบริการสาธารณะในท้องถิ่น  
เนื่องจากยังไม่มีระบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง มี  
ความเป็นธรรม และมีประสิทธิภาพที่ดีพอ จึงได้แก้ไขปรับปรุงด้วยการประกาศใช้ประมวล  
กฎหมายภาษีทรัพย์สิน ซึ่งได้มีการแก้ไขปรับปรุง ทั้งในด้านเทคนิค วิธีการ กระบวนการ ตลอดจน  
แนวทางปฏิบัติต่างๆ ให้เหมาะสมรัดกุมและเป็นธรรมยิ่งขึ้น ปรากฏตามคำสั่งประธานาธิบดี  
สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ฉบับที่ 464 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2517 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 5.1 ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี หมายถึง ที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างอื่นใดรวมทั้ง  
เครื่องจักรกลต่างๆ ทรัพย์สินพึงประเมินเรียกเก็บภาษี สามารถจำแนกได้เป็น 6 ประเภทดังนี้

- (1) ทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย
- (2) ทรัพย์สินเพื่อการเกษตร
- (3) ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์
- (4) ทรัพย์สินเพื่อการอุตสาหกรรม
- (5) ทรัพย์สินเพื่อการเหมืองแร่

<sup>17</sup> Philippine Presidential Decree No. 464,1974; Property Tax code and  
Compilation of Property Assessment Regulation : Tax Mapping, 1978.

#### (6) ทรัพย์สินประเภทพิเศษ

การกำหนดประเภทของทรัพย์สินดังกล่าว จะพิจารณาจากหลักการใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินนั้นๆ ว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองมุ่งใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอย่างใดเป็นสำคัญ ซึ่งทรัพย์สินแต่ละประเภทจะมีหลักเกณฑ์การประเมินจัดเก็บภาษีแตกต่างกันไป

### 5.2 ฐานภาษี

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี จะใช้ฐานมูลค่าของทรัพย์สินหรือราคาตลาดของทรัพย์สิน (Market Value)

การกำหนดสัดส่วนเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี

เมื่อพนักงานประเมินภาษีได้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว หลังจากนั้นจะกำหนดระดับหรือสัดส่วนเพื่อใช้เป็นฐานคำนวณภาษี ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

#### (1) กรณีเป็นที่ดิน

(ก) ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สัดส่วนร้อยละ 30 ของราคาประเมิน

(ข) ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการพาณิชย์ สัดส่วนร้อยละ 40 ของราคาประเมิน

(ค) ที่ดินเพื่อการเหมืองแร่ สัดส่วนร้อยละ 50 ของราคาประเมิน

(2) กรณีเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือจักรกล และการขยายต่อเติมอื่นๆ สัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 แต่จะต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 80 ของราคาประเมิน

(3) กรณีที่เป็นทรัพย์สินประเภทพิเศษ สัดส่วนร้อยละ 15 ของราคาประเมินของทรัพย์สินนั้น อันได้แก่ โรงเรือนและที่ดินซึ่งใช้เพื่อการศึกษา วัฒนธรรม หรือเพื่อการวิทยาศาสตร์ รวมทั้งสถานพยาบาลของเอกชน และสัดส่วนร้อยละ 30 ของราคาประเมินสำหรับทรัพย์สินซึ่งใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจหรือนันทนาการ

### 5.3 อัตราภาษี

เขตการปกครองท้องถิ่นแต่ละแห่งมีอำนาจในการพิจารณากำหนดอัตราภาษีทรัพย์สินมาตรฐานกลาง เพื่อใช้ในการจัดเก็บจากทรัพย์สินภายในท้องถิ่นของตนเอง โดยอัตราจะอยู่ระหว่างร้อยละ 1.25 – 2.0 ของราคาประเมินสำหรับทรัพย์สินในเขตการปกครองแต่ละท้องถิ่น

### 5.4 ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระภาษี

(1) ทรัพย์สินที่เป็นของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจใดๆ ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น ได้มีบทบัญญัติยกเว้นไว้อย่างชัดเจน เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นได้ให้บุคคลซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีจัดใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นๆ

(2) สุสานหรือฌาปนสถานที่มีได้จัดขึ้นเพื่อมุ่งค้ากำไร

(3) โรงเรือนและที่ดินรวมตลอดถึงสิ่งขยายต่อเติมที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม หรือสาสนกิจโดยตรง

(4) ทรัพย์สินของบุคคลใดที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง หรือเทศบาลเดียวกัน มีมูลค่ารวมกันไม่ถึงตามที่ท้องถิ่นนั้นๆ กำหนด

(5) ที่ดินที่ได้มาเนื่องจากหน่วยงานของรัฐจัดสรรให้ ขายให้ หรือให้เช่าเพื่อประกอบกิจการประเภทฟาร์มผลิตนมเนย (dairy farms) ภายในกำหนด 4 ปี นับแต่วันเริ่มกิจการ นอกจากนี้ยังรวมถึงเครื่องมือจักรกลสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งขึ้นใหม่โดยความเห็นชอบหรือรับรองของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อใช้ในการผลิตวัสดุอุปกรณ์เพื่อการอุตสาหกรรม เกษตรกรรม หัตถกรรม หรือการเหมืองแร่ ภายใน 5 ปีแรกเริ่มดำเนินการ

(6) ที่ดินที่มีพื้นที่ไม่ยื่นต้นขึ้นตามธรรมชาติ ซึ่งมีคุณค่าทางเศรษฐกิจสูง

(7) ทรัพย์สินอื่นๆ ตามแต่จะได้มีกฎหมายยกเว้นไว้เป็นพิเศษในกรณีอื่นๆ

### 5.5 การลดหย่อนภาษี

(1) ในกรณีที่พืชผลซึ่งเพาะปลูกไว้ ได้รับความเสียหายโดยทั่วไป หรือราคาพืชผลตกต่ำอย่างมาก หรือมีภัยพิบัติอื่น ๆ ในทำนองเดียวกันเกิดขึ้นในท้องที่จังหวัด เมืองหรือเทศบาลใดๆ คณะกรรมการบริหารของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องอาจมีมติให้ลดหย่อน หรือยกเว้นภาษีเช่นนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้

(2) ประธานาธิบดีฟิลิปปินส์ มีอำนาจสั่งให้ลดหย่อนภาษีทรัพย์สินได้ทุกกรณี หากพิจารณาเห็นว่าจำเป็นต้องกระทำเพื่อประโยชน์ของประเทศชาติหรือของประชาชนส่วนรวม

### 5.6 การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพิ่มเติม

(1) เก็บเพิ่มร้อยละ 1 เพื่อสมทบกองทุนส่งเสริมการศึกษา

(2) เก็บเพิ่มไม่เกินร้อยละ 2 จากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หมายความว่าที่ดินที่มีสภาพดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินเพื่อการเกษตรของเอกชนแปลงใดมีเนื้อที่มากกว่า 5 เฮกเตอร์ ขึ้นไป ซึ่งไม่เหมาะแก่การเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์ การประมงน้ำจืด หรือเหมาะแก่การใช้เพื่อการเกษตรในกรณีอื่นๆ โดยมีเนื้อที่ 3 ใน 4 ส่วนของเนื้อที่ทั้งหมด มิได้นำไปใช้หรือปรับปรุงให้ดีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว

(ข) ที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองหรือเทศบาล แปลงใดมีเนื้อที่มากกว่า 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป โดยเจ้าของมิได้นำไปใช้ประโยชน์ หรือมิได้ปรับปรุงดำเนินการใดๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์ตอบแทนในฐานะที่ดินนั้นเป็นเศรษฐกิจทรัพย์ นอกจากนี้ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เอกชนได้รับอนุญาตให้จัดสรรแบ่งขายทั่วไป โดยเจ้าของที่ดินจัดสรร หรือผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรร ปล่อยปลละละเลยมิได้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินนั้น ตามที่กำหนดไว้ในโครงการหรือแผนงานจัดสรรที่ดิน

### 5.7 การจัดเก็บภาษีพิเศษจากทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีพิเศษจากทรัพย์สินในที่นี้ แตกต่างจากการจัดเก็บภาษีเพิ่มจากทรัพย์สินดังกล่าวมาข้างต้น การจัดเก็บภาษีพิเศษ หมายถึงในกรณีที่กฎหมายได้ให้อำนาจแก่รัฐบาลกลางและหน่วยการปกครองท้องถิ่นต่างๆ มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินของบุคคลใดๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตอำนาจของตน เป็นกรณีพิเศษต่างหากจากภาษีทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น โดยอาศัยเหตุที่ที่ดินนั้นได้รับประโยชน์ตอบแทนโดยตรงจากสิ่งสาธารณูปการหรืองานโยธาต่างๆ ซึ่งรัฐบาลกลางหรือหน่วยการปกครองท้องถิ่นได้สร้างขึ้น เช่น ถนน ทางเท้า สวนสาธารณะ ตลาดนัด สะพาน ท่าเรือ เขื่อนกั้นน้ำ อ่างเก็บน้ำ คู คลองระบายน้ำ ฯลฯ

#### (1) หลักเกณฑ์การประเมินภาษีพิเศษจากทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีพิเศษนี้ เจ้าหน้าที่จะคำนวณจากราคาประเมินสำหรับที่ดินแต่ละแปลงตามที่ระบุไว้ในทะเบียนที่ดิน อย่างไรก็ตาม ใดๆ ก็ดี จะต้องไม่มากกว่าร้อยละ 60 ของราคาที่ดินนั้น สำหรับอัตราภาษีที่ใช้ในการคำนวณภาษีพึงชำระ จะมีอยู่หลายๆ อัตราแตกต่างกันไปตามสัดส่วนที่ที่ดินแต่ละแปลงจะพึงได้รับประโยชน์จากสิ่งสาธารณูปการ หรืองานโยธา เช่นว่านั้น มากน้อยเพียงใดเป็นเกณฑ์ โดยไม่ต้องถือปฏิบัติตามอัตราภาษีดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

### 5.8 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการประเมินจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมีอยู่มากมายหลายหน่วย เฉพาะที่สำคัญๆ และมีหน้าที่โดยตรงก็คือ สำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สิน คณะกรรมการอุทธรณ์ภาษีทรัพย์สิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและหน่วยการปกครองท้องถิ่นต่างๆ

#### (1) สำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สิน

ได้มีการจัดตั้งสำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สินขึ้นทุกจังหวัด และทุกเมืองทั่วประเทศ โดยมีฐานะเป็นหน่วยงานเอกเทศ ต่างหากจากหน่วยงานอื่นๆ ประกอบด้วยหน่วยงานระดับกองรวม 4 กอง คือ

- (ก) กองแผนที่ภาษีทรัพย์สิน
- (ข) กองการตีราคาและประเมินภาษีทรัพย์สิน
- (ค) กองการจัดเก็บเอกสารหลักฐาน
- (ง) กองวิจัยและสถิติ

กองที่สำคัญที่สุดคือ กองแผนที่ภาษีทรัพย์สิน โดยมีหน้าที่รับผิดชอบในการทำแผนที่ภาษีซึ่งถือว่าเป็นเครื่องมือสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งของกระบวนการบริหารงานภาษีทรัพย์สิน นอกจากนี้ก็มีกองการตีราคาและประเมินภาษีทรัพย์สิน ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบมากมายหลายประการ ที่สำคัญก็คือ ทำหน้าที่เกี่ยวกับการตีราคาและประเมินภาษี หรือคำนวณจำนวนเงินภาษีทรัพย์สิน เพื่อเรียกเก็บจากเจ้าของหรือผู้ครอบครอง อย่างไรก็ตาม การรวบรวมจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นหน้าที่ของหน่วยการปกครองท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ใช่หน้าที่ของพนักงานประเมินภาษีทรัพย์สินแต่อย่างใด