

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จะแก้ความเหลื่อมล้ำของสังคม

และสร้างความเข้มแข็งให้ อปท.



กวีล ไพรสณฑ์

ค

ความคิดในการออก พ.ร.บ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐบาล คสช. ต้องถูกละทิ้งไปก่อน เพราะมีกระแสความตื่นตระหนกของประชาชนผู้อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีนี้มาก หากร่าง พ.ร.บ.นี้มีผลบังคับใช้

หลายข่าว หลายความคิดเห็นมองว่า ในสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันยังไม่ควรเก็บภาษีนี้ รอไว้เมื่อถึงเวลาเหมาะสมอีก 2-3 ปีข้างหน้าค่อยเก็บ

แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายที่ออกก็ต้องไม่มีผลกระทบต่อคนระดับกลางหรือที่เพิ่งตั้งตัวได้ รวมทั้งผู้มีรายได้น้อยหรือระดับรากหญ้า ซึ่งเป็นประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศ

ผมเองโดยส่วนตัวในระหว่างที่รับราชการในเทศบาลต่างจ้ง



หวัดและหัวหน้าเขตในกรุงเทพมหานครช่วงหนึ่ง ก็ได้เป็นพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามกฎหมายที่มีอำนาจประเมินภาษีและจัดเก็บด้วย

กฎหมายที่เวลานั้นมีอยู่ 2 ฉบับ

1.พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 ซึ่งมีการแก้ไข 5
ครั้ง ครั้งหลังสุดปี พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นฉบับที่ 5

2.พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 ซึ่งมีการแก้ไข 3 ครั้ง ครั้ง
หลังสุดปี พ.ศ.2543 และยังมี พ.ร.บ.กำหนดราคาปานกลางของที่ดิน
สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2529 ซึ่งกฎหมายฉบับนี้อาจ
เรียกได้ว่าเป็นกฎหมายควบกับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ก็ได้

โดยมาตรา 3 ของกฎหมายที่บัญญัติว่าให้นำราคาปานกลาง
ของที่ดินที่ใช้อยู่ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2521 ถึง พ.ศ.
2524 ซึ่งใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปี พ.ศ.2529 มา
ใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับ ปี พ.ศ.2530 และปีต่อๆ
ไปตามที่จะได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนด และจนกระทั่งบัดนี้ยัง
ไม่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาใหม่เลย
องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ยังคง
ใช้ราคาปานกลางของที่ดินที่ประเมินเพื่อใช้
ระหว่างปี พ.ศ.2521 กับ พ.ศ.2524 จึงเป็น
เวลาเกือบ 40 ปีแล้ว

ทั้ง 2 ฉบับนี้ เป็นภาษีที่เป็นราย
ได้หลักขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
คือ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล
กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา ซึ่งรวม
แล้วทั้งประเทศเก็บได้ประมาณ 25,000
ล้านบาทต่อปี

การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ให้ชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของ
ทรัพย์สิน คือโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่าง
อื่นกับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องกันในอัตราร้อยละ
12.5 ของค่ารายปี

โดยค่ารายปีหมายความว่าจำนวน
เงินซึ่งทรัพย์สินนั้น สมควรให้เขาได้ปีหนึ่งๆ
ทั้งนี้ กฎหมายยังได้กำหนดให้ทรัพย์สินบาง
ประเภทได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี
และบางประเภทมีการลดหย่อนอัตราการจัด
เก็บตามกฎหมายบัญญัติในกฎหมายฉบับนี้

ภาษีโรงเรือนและที่ดินประกาศใช้เมื่อ
ปี พ.ศ.2475 จนถึงปัจจุบัน รวมเวลา 83 ปี
ซึ่งถือว่าเป็นเวลาที่ค่อนข้างยาวนานมาก คือเกือบจะถึง 100 ปี

การกำหนดค่าภาษีที่ดินคิดจากราคาค่าเช่าในแต่ละปี ซึ่งการ
คิดเช่นนี้เป็นช่องโหว่สำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจประเมิน
จะใช้ดุลยพินิจได้ คือขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ประเมิน จริยอยู่ใน
ทางปฏิบัติอาจจะมีการประเมินที่กำหนดไว้อย่างกว้างๆ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่เลือกของทางประเมินก็ตาม แต่ก็อยู่บนพื้นฐาน
ของค่าภาษีที่สมควรให้เขาได้ในปีหนึ่งๆ

การต่อรองระหว่างผู้รับการประเมินภาษีกับผู้รับการประเมิน
จึงทำได้เสมอ กฎหมายฉบับนี้จึงล้าหลังและไม่เป็นธรรมกับผู้เสีย
ภาษีเป็นอย่างยิ่ง

ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งประกาศใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ.2508
รวมเวลา 50 ปีแล้ว ก็เป็นภาษีที่ค่อนข้างล้าหลังและเก็บได้น้อย
และที่สำคัญก็คือใช้อัตราราคาปานกลางของที่ดินที่กฎหมายบัญญัติ
ไว้ระหว่างปี 2521-2524 เป็นเวลาเกือบ 40 ปีแล้วเป็นหลัก ทั้งๆ
ที่ราคาปานกลางของกรมที่ดินที่เรียกเก็บจากการทำธุรกรรมที่ดิน
ต่างๆ ได้เปลี่ยนแปลงสูงขึ้นมากหลายเท่า

เช่น ราคาปานกลางเมื่อปี พ.ศ.2521 บางแห่งมีราคา
ประมาณ 100 บาทต่อไร่ หรือต่อตารางวา บัดนี้อาจจะถึง
100,000 บาท หรือ 1,000,000 บาทก็ได้ เวลาที่ผ่านมาเกือบ 40 ปี
นั้น สภาพความเจริญได้มีมากขึ้น ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น แต่การ
เก็บค่าภาษีบำรุงท้องที่ก็ยังคงเก็บในอัตราเดิมที่กำหนดไว้เมื่อ 40 ปี
ที่แล้ว ทำให้ภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรจะได้เพิ่มเพื่อนำ
มาพัฒนาท้องถิ่นก็ไม่ได้เพิ่ม และนอกจากไม่ได้เพิ่มแล้ว ก็ยังลดลง
อีก ถ้าหากที่ดินแปลงนั้นเปลี่ยนสภาพมาเป็นที่อยู่อาศัยหรือสร้าง
โรงเรียน หรือที่ใช้ในทางราชการ

ผมได้อ่านบทความของหลายคนที่เขียนถึงเรื่องการออก
กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ทุกบทความมีความเห็น
ตรงกันว่า ถึงเวลาแล้วที่ต้องมีพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูก
สร้างที่ถือว่าเป็นภาษีทางตรงที่เก็บจากผู้มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เหมือนกับนานาประเทศทั้งหลาย ทั้งนี้เพื่อ

- ขจัดความเหลื่อมล้ำในสังคม โดยการกระจายที่ดินที่อยู่ใน
มือของผู้มีฐานะหรือเป็นเศรษฐีออกไปสู่คนทุกระดับให้มีที่ดินทำกิน
ไม่ใช่กระจุกอยู่กับคนรวยไม่กี่คน ดังข้อมูลที่ระบุว่าที่ดินที่ออกโฉนด
น.ส.3 ก. น.ส.3 และใบจองประมาณ 300 ล้านไร่ จากทั้งหมด
ประมาณ 320 ล้านไร่ เป็นกรรมสิทธิ์ของคนรวยมากกว่าร้อยละ
60 ส่วนคนจนไม่เกินร้อยละ 40

- ที่ดินส่วนใหญ่ที่มีราคาแพงและไม่แพงมักจะกระจุกอยู่ใน
มือของกลุ่มผู้ร่ำรวยมั่งคั่งเพียงส่วนน้อยเท่านั้น ช้ำยังมีที่ดินที่ปล่อย
ให้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ บางส่วนก็เหมือนถูกทอดทิ้ง เพราะ
ราคาที่ดินสูงขึ้นจากการพัฒนาถนน ทางรถไฟ หรือสถานที่ราชการ
อื่นๆ เป็นต้น

- โดยหลักคิดแล้วการเก็บภาษีทางตรงจะมีผลกระทบ
กับบุคคลในวงจำกัดที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ส่วนภาษีทางอ้อมซึ่ง
ประเทศไทยเรามีการจัดเก็บกันมาก ดังเช่นภาษีมูลค่าเพิ่ม (แวต)
จะมีผลกระทบต่อทุกคน ไม่ว่าจะคนรวยหรือคนจนต้องเสียเท่ากันเมื่อใช้
จ่ายเงินซื้อสินค้า

- การเก็บภาษีนี้น่าจะมีส่วนช่วยให้การซื้อขายที่ดินเพื่อเก็ง
กำไรลดลง เพราะปัจจุบันมีการเก็งกำไรในการซื้อขายที่ดินจนทำให้
ราคาพุ่งพรวดเกินความเป็นจริงอย่างที่เกิดขึ้นในบางแห่งในปัจจุบัน
นี้ เช่น อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก ซึ่งรัฐบาลประกาศจะยกฐานะเป็น
เมืองเศรษฐกิจพิเศษชายแดน ทำให้เศรษฐกิจหรือผู้ทรงอิทธิพลภาค
เหนือในยุคที่ผ่านมา ไปซื้อที่ดินไว้เก็งกำไรกันอย่างมาก เป็นต้น

- ระยะเวลากระบวนการจัดเก็บภาษีนี้น่าจะช่วยให้ตลาด
อสังหาริมทรัพย์มีความโปร่งใสขึ้นเหมือนดังที่ตัวแทนสมาคม
อสังหาริมทรัพย์เคยให้ข่าวเมื่อเร็วๆ นี้

- กรุงเทพฯพลของศูนย์วิจัยมหาวิทยาลัยกรุงเทพร่วมกับกลุ่ม
เศรษฐศาสตร์จากองค์กรชั้นนำ 29 แห่ง ลสำรวจจะหว่างวันที่ 13-
20 มี.ค.2558 ปรากฏว่า ร้อยละ 58.5 เห็นด้วยกับกฎหมายฉบับนี้

เพราะช่วยลดความเหลื่อมล้ำและเป็นรายได้ให้ อบต. เพื่อพัฒนาท้องถิ่น โดยร้อยละ 55.4 เสนอให้เก็บภาษีจากบ้านที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่วนอีกร้อยละ 33.8 สนับสนุนบ้านอยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท เป็นต้น

สำหรับความเห็นของภมณัน เห็นควรออกกฎหมายฉบับนี้ด้วยเหตุผล

- แก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำของสังคม โดยคนรวยต้องจ่ายภาษีมากกว่าคนมีฐานะต่ำกว่า

- เป็นรายได้ อบต. จะได้นำมาพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่เป็นภาระของรัฐบาล ที่ปีหนึ่งๆ จะต้องใช้จ่ายเงินอุดหนุนถึงปีละประมาณ 200,000 ล้านบาท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

- โดยความเป็นจริงคนในพื้นที่ที่มีความพอใจที่จะเสียภาษีให้กับหน่วยท้องถิ่นในพื้นที่มากกว่าจ่ายให้รัฐส่วนกลาง เพราะเขาเห็นว่าเงินที่เขาเสียภาษีนั่น จะนำมาใช้จ่ายเพื่อพัฒนาในท้องถิ่นที่ตนเองอยู่ ไม่ใช่จ่ายภาษีไปแล้ว แต่เงินของเขาต้องส่งไปรวมที่กระทรวงการคลัง ซึ่งก็ไม่แน่นอนว่าจะส่งคืนมาเพื่อใช้พัฒนาสร้างความเจริญให้ท้องถิ่นของเขาหรือไม่ หรือจำนวนมากน้อยแค่ไหน

- เป็นการสร้างความเข้มแข็งให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะเป็นรากฐานสำคัญของการพัฒนาระบบประชาธิปไตยระดับชาติด้วย เพราะถ้าตราบด อบต.ยังไม่เข้มแข็งก็จะส่งผลกระทบต่อความเป็นประชาธิปไตยระดับชาติไม่เข้มแข็งไปด้วย ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าห่วงสำหรับการพัฒนาระบบประชาธิปไตยของเราที่ยังอ่อนแอเพราะฐานรากไม่เข้มแข็ง

การให้เงินอุดหนุนเฉพาะกิจจำนวนเกือบ 100,000 บาทต่อปี (ไม่รวมเงินอุดหนุนทั่วไปอีกปีละประมาณ 100,000 ล้านบาท) แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ผ่านมา มีการทุจริตไม่โปร่งใสมาก เพราะเมื่อ อบต.ขอเงินอุดหนุนเฉพาะกิจจากกระทรวงมหาดไทย ก็มีข่าวว่าจะถูกเรียกเก็บเป็นเปอร์เซ็นต์ตั้งแต่ระดับอำเภอ จังหวัด กรม และกระทรวง ผู้มีอำนาจอนุมัติ รวมทั้งยังมีการร่วมมือระหว่าง ส.ส.พื้นที่ที่อยู่ฝ่ายรัฐบาลกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ต้องการเงินอุดหนุน รวมทั้งสายงานราชการของกระทรวงมหาดไทยตั้งแต่ระดับภูมิภาค จนถึงระดับส่วนกลางด้วย

เงินที่ได้รับอุดหนุนจึงเหลือเพื่อใช้พัฒนาท้องถิ่นตามวัตถุประสงค์น้อย และบางกรณีก็ต้องขออุดหนุนจำนวนมาก เกินกว่าความเป็นจริงเพื่อกันไว้ให้ทุกโต๊ะที่ผ่าน เพื่อให้เหลือเพียงพอกับปริมาณงานที่ต้องทำ

ฉะนั้น ถ้าเมื่อใด อบต.มีรายได้ที่จัดเก็บเองได้อย่างชัดเจน โดยมีกฎหมายบัญญัติไว้ อย่างเช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อบต.ก็สามารถวางแผนการใช้จ่ายเงินในแต่ละปี หรือจัดทำแผนพัฒนา 5 ปี หรือก็ปีเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นหรือการบริหารจัดการก็สามารถวางแผนจัดหางบประมาณประจำปีได้อย่างเหมาะสม เพราะสามารถคำนวณรายได้ได้อย่างใกล้เคียงกับเงินที่ต้องจ่าย

แต่ถ้าเป็นรายรับที่มาจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาล อบต.เองก็ไม่สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อวางแผนพัฒนาเป็นระยะเวลาเท่าใดได้ เนื่องจากตัวเลขของเงินอุดหนุนเฉพาะกิจมีความไม่แน่นอน เพราะผลพวงส่วนหนึ่งก็มาจากการวิ่งเต้นนั่นเอง ฉะนั้น อบต.จึงมีปัญหาอยู่มากในการวางแผนพัฒนาท้องถิ่นของเขา

เพราะอุปสรรคของการที่ไม่สามารถกำหนดวงเงินงบประมาณในแต่ละปีได้ トラบดที่เงินจำนวนหนึ่งเป็นรายรับที่มาจากเงินอุดหนุนจากส่วนกลาง ซึ่งไม่แน่นอนเรื่องจำนวนเงินและการกำหนดเวลา

ผมจึงมีความเห็นเป็นข้อเสนอว่า ในเมื่อ คลสข. และรัฐบาลได้ประกาศเป็นนโยบายที่จะออกกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) โดยมีเจตนาให้ อบต.มีรายได้ที่มั่นคงแน่นอน และเพียงพอต่อการพัฒนาในท้องถิ่นนั้นๆ แทนราชการส่วนกลาง โดยไม่เป็นภาระของรัฐบาลที่ต้องมาจัดสรรเงินอุดหนุนให้ในแต่ละปีประมาณ 200,000 ล้านบาทเท่าที่ผ่านมา โดยเงินจำนวนนี้รัฐบาลจะได้จัดสรรไปจัดทำอย่างอื่นเพื่อประโยชน์สุขของประชาชนต่อไป ฉะนั้น รัฐบาลควรดำเนินการออกกฎหมายฉบับนี้ในยุคที่ยังคงมี คลสข.อยู่ เพื่อให้รัฐบาลที่มาจากทางเลือกตั้งในอนาคตสามารถจัดเก็บภาษีนี้ได้ โดยควรจะทำให้แล้วเสร็จภายในปี 2558 นี้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.กระทรวงการคลังต้องพิจารณาร่วมกับบุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เช่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์ นักวิชาการ เหมือนดังเช่นที่กระทรวงการคลังดำเนินการอยู่ในขณะนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้าน

อาศัยอยู่เอง ว่าควรกำหนดอย่างไรเพื่อมิให้กลุ่มคนระดับกลางเหล่านี้ไม่กระทบกระเทือนมากนัก และพร้อมได้ อีกกลุ่มหนึ่งก็คือ ชาวไร่ ชาวนา ซึ่งเป็นคนส่วนมากของประเทศสามารถรับได้เช่นเดียวกัน

2.ในระหว่างที่กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลังต้องประเมินราคากลางที่ดินและทรัพย์สินทั้งประเทศ ซึ่งเข้าใจว่าต้องใช้เวลาอีกไม่น้อยกว่า 2 ปี และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นผู้จัดเก็บภาษีนี้นี้ ก็ต้องจัดเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติไว้ล่วงหน้า

ด้วยเหตุผลเหล่านี้ กฎหมายฉบับนี้จึงควรประกาศใช้ภายหลังได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว 3 ปี คือประมาณวันที่ 1 มกราคม 2562

3.ผมไม่เห็นด้วยที่มีบางความคิดเห็นเสนอให้ออกกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีที่ดิน โดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้างด้วย เพราะถ้าทำเช่นนั้นก็เท่ากับว่า

- ไม่ได้แก้ความเหลื่อมล้ำของสังคมได้ เพราะการเก็บภาษีที่ดินอย่างเดียวจะเก็บในอัตราต่ำ และถ้าไม่เก็บให้เก็บในอัตราก้าวหน้าด้วยแล้ว คนมีที่ดินมากๆ ก็คงจะเก็บที่ดินให้ว่างเปล่าไว้เช่นเดิม ในเมื่อเสียภาษีไม่สูงนัก

- การปรับปรุงกฎหมายที่ดินล้วนๆ จะมีผลกระทบต่อเกษตรกรหรือผู้มีรายได้น้อยมากกว่าคนรวย หรือที่มีที่ดินมากๆ ถ้ากำหนดอัตราไม่เหมาะสมกับความความเป็นจริง

- บรรดาเศรษฐีทั้งหลายก็มีความพึงพอใจ เพราะบ้านอยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาท หรือ 100 ล้านบาท ก็ยังคงไม่ต้องเสียภาษี

เช่นเดิม นั่นก็เท่ากับว่า รัฐไปเก็บภาษีกับชาวนา ชาวไร่ ชาวสวน ที่รวมกันแล้วมีที่ดินทำกินจำนวนมาก ซึ่งจะกลายเป็นปัญหาทางสังคมต่อไป

- ที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ในที่ทำเลทอง ในเมือง เช่น เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร หรือในเขตเทศบาล ที่ชุมชนหนาแน่นก็จะเสียภาษีเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เพราะจริงๆ แล้วพื้นที่ว่างเปล่าในเมืองมีไม่มากเท่าไร

- อาจจะมีคนเสียภาษี โดยการปลูกบ้านอยู่เอง ปลูกสวนผลไม้ สวนผัก หรือปลูกอื่นๆ ในพื้นที่ว่างที่อยู่ในเมือง โดยอ้างว่าไม่ใช่พื้นที่ว่างเปล่าก็ได้ เพราะฉะนั้นการเขียนกฎหมายภาษีที่ดิน จึงต้องชัดเจนในเรื่องนี้

- การเก็บภาษีที่ดิน (ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง) จะทำให้รายได้ของอปท.ไม่คงที่ เพราะเจ้าของที่ดินอาจใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่นได้ในเวลาที่ไม่มากนัก เช่น เป็นที่อยู่อาศัย หรืออย่างอื่น เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ต้องเสียภาษีก็อาจมีความเป็นไปได้สูง

สรุปแล้ว ผมเห็นว่ากฎหมายภาษีและที่ดินควรจะออกได้ในยุคนี้ มิฉะนั้นจะไม่มีโอกาสได้มีกฎหมายนี้ออกมาใช้แน่นอน แต่ทั้งนี้ต้องทบทวนอัตราการเก็บภาษีเกี่ยวกับบ้านอยู่อาศัย ที่ดินของชาวไร่ ชาวนา และระยะเวลาที่ ประกาศใช้ ก็ควรเริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป เพื่อให้ทุกฝ่ายทั้งเจ้าหน้าที่และประชาชนผู้เสียภาษีมี่ความพร้อม

เรื่องนี้รัฐบาลไม่ควรลังเลใจ เพราะในอนาคตกฎหมายนี้จะต้องออกมาใช้แน่นอน ฉะนั้นในเวลานี้รัฐบาลต้องศึกษาให้รอบคอบ และต้องฟังความเห็นจากกลุ่มบุคคลทุกวงการ ซึ่งเท่าที่ติดตามข่าวคราวมาส่วนใหญ่เห็นด้วยในหลักการว่าต้องมีกฎหมายฉบับนี้ แต่อัตราการเก็บหรือผู้ต้องเสียภาษีแต่ละกลุ่มจะต้องแตกต่าง ลดหลั่นกันไป เช่น บ้านอยู่อาศัย ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้มีผลกระทบต่อผู้มีรายได้น้อยไม่มากนัก เช่น คนระดับกลาง ถ้ามีบ้านอยู่อาศัยเอง ก็ควรเสียในอัตราที่เหมาะสม โดยอาจจะแยกออกเป็น ถ้าเป็นบ้านหลังแรก ขนาดเท่าใด มีที่ดินกี่ตารางวา อาจจะเสียภาษีถ้ามูลค่าเกิน 3 ล้านบาท แต่ถ้าขนาดเกินมูลค่าดังกล่าวก็ต้องเสียภาษี เป็นต้น

ด้วยเหตุนี้รัฐบาลจึงมีความจำเป็นต้องศึกษาให้ละเอียดและสามารถตอบข้อสงสัยได้อย่างมีเหตุผล เป็นที่ยอมรับของสังคมในท้ายที่สุด ซึ่งกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นกฎหมายที่เป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติอย่างมาก.