

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินในประเทศไทยในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงโครงสร้างและนโยบายของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีลักษณะที่ก่อให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย และศึกษาหาแนวทางแก้ไขช่องว่างของกฎหมาย เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ การปฏิบัติ และการบังคับใช้กฎหมายให้มีความชัดเจน ถูกต้อง และเป็นธรรมยิ่งขึ้น ซึ่งโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 5.1 บทสรุป

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงปัจจุบัน เป็นกฎหมายซึ่งได้ประกาศใช้มานาน มีข้อบกพร่องหลายประการที่ก่อให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย เป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าพนักงานประเมินใช้ดุลยพินิจโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายหรือความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่ารายปีเพื่อคำนวณภาษี โดยไม่เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี และทำการประเมินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จากการวิเคราะห์บทบัญญัติของกฎหมาย พบว่ามีปัญหาดังต่อไปนี้ 1) ปัญหาเกี่ยวกับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดิน 2) ปัญหาเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน 3) ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และเมื่อได้ศึกษาการประเมินราคาที่ดินและโรงเรือนเพื่อใช้เป็นฐานภาษีในการจัดเก็บภาษีของต่างประเทศแล้ว หากนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกรประเมินโรงเรือนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของไทยแล้วมีข้อสังเกต ดังนี้คือ การประเมินราคาทรัพย์สินหรือโรงเรือนของต่างประเทศมีการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ชัดเจนแน่นอน มีกฎเกณฑ์เป็นมาตรฐาน ใช้เอกสารและอุปกรณ์ประกอบการประเมิน เช่น สหรัฐอเมริกาใช้แผนที่ภาษีซึ่งแสดงข้อมูลทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน มีสมุดคู่มือการประเมินราคาตลอดจนใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ในการประมวลผล ทำให้การประเมินราคามีความรวดเร็วและเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย ส่วนการประเมินของประเทศไทยการกำหนดความหมายของค่ารายปีที่ไม่แน่นอน ทำให้การประเมินค่ารายปีขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ

เจ้าพนักงานประเมินว่าจะเป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าพนักงานประเมินใช้ดุลยพินิจมาก แม้จะมีหนังสือกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยเรื่องหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ลง วันที่ 30 มีนาคม 2535 เพื่อกำหนดกรอบการใช้อำนาจดุลยพินิจก็ตาม แต่ปัญหายังเกิดขึ้นอยู่ ในทางปฏิบัติ กล่าวคือ

(1) ก่อให้เกิดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปี โดยไม่ได้ ตรวจสอบ โรงเรือนและที่ดิน ทำให้เกิดปัญหาว่าทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายเสียภาษีบางส่วน ไม่ถูกเรียกเก็บทำให้เกิดความไม่เสมอภาค เนื่องจากบุคคลที่มีลักษณะเดียวกันและรายได้เงื่อนไขเดียวกันต้องอยู่ในระบบภาษีเดียวกันซึ่งจะต้องชำระภาษีเท่ากัน

(2) ไม่ได้กำหนดกระบวนการประเมินและความหมายของค่ารายปีไว้อย่างชัดเจน ก่อให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เกี่ยวข้อง

(3) กำหนดค่ารายปีเป็นค่าสมมุติ โดยไม่คำนึงว่าจะมีการเช่า จริงหรือไม่

(4) การกำหนดราคาประเมิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของท้องถิ่นทำให้เกิดการประเมินของแต่ละท้องถิ่นขาดความแน่นอน ที่ถูกต้องน่าจะมีองค์กรกลางเป็นผู้ตราค่ารายปี น่าจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมมากกว่า

จากการศึกษานี้ พบว่า 1) ปัญหาเกี่ยวกับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดิน ก่อให้เกิดการสูญเสียดังกล่าว จากการที่ต้องยกเว้นภาษี การกำหนดการยกเว้นภาษีนั้น ไม่สอดคล้องกับหลักความเสมอภาค องค์ประกอบของคณะกรรมการฯต่าง ๆ นั้น เป็นเหตุให้ขาดการยอมรับความไม่แน่นอนของการประเมินค่ารายปี และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการขาดความยืดหยุ่นในการจัดเก็บภาษีตามภาวะเศรษฐกิจ ผู้ทำการศึกษาได้เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้ 1.1) เพิ่มการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินกับทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น 1.2) กำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีจากโรงเรือนที่เจ้าของอาศัยอยู่เอง 1.3) กำหนดให้มีการเก็บภาษีจากเจ้าของโรงเรือนที่ปิดว่างไว้ตลอดปี 1.4) การลดหย่อนค่าภาษีสำหรับสวนควบที่เป็นเครื่องจักร รัฐควรเป็น ผู้รับภาระภาษีท้องถิ่น 1.5) การให้อำนาจท้องถิ่นเป็นผู้มีส่วนร่วมในการกำหนดเกณฑ์การยกเว้นภาษีเนื่องจากกิจการบางอย่าง โดยเฉพาะรัฐวิสาหกิจ เป็นกิจการที่แสวงหากำไร 1.6) จัดให้มีการตรวจสอบการประเมินค่ารายปี 1.7) กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีให้ชัดเจน และ 1.8) ปรับปรุงแก้ไขบทกำหนดโทษให้สูงขึ้น

2) ควรปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และหน่วยงาน ผู้ทำการศึกษาได้เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้ 2.1) การกำหนดการปฏิบัติงานให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน 2.2) การให้ความรู้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ความเข้าใจในหลักการและเหตุผล ยิ่งไปกว่านั้น ผู้ศึกษามีความเห็น ควรปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและ

ที่ดิน พ.ศ. 2475 และแก้ไขจนถึงปัจจุบัน ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินในประเทศไทย มีหลายประการอันเกี่ยวกับตัวบทกฎหมายและทางปฏิบัติ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี จึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา ดังนี้

### 1. บทบัญญัติของกฎหมาย

จากการศึกษา วิเคราะห์ที่ผ่านมา พบว่า ปัญหาและอุปสรรคของบทบัญญัติของกฎหมาย ประกาศ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องนั้น ก่อให้เกิดการสูญเสียรายได้ จากการที่ต้องยกเว้นภาษี การกำหนดการยกเว้นภาษี ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักความเสมอภาค องค์ประกอบของคณะกรรมการต่าง ๆ นั้น เป็นเหตุให้ขาดการยอมรับความไม่แน่นอนของการประเมินค่ารายปี และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการขาดความยืดหยุ่นในการจัดเก็บภาษีตามภาวะเศรษฐกิจ ดังนี้

1.1 การเพิ่มการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น เนื่องจากเจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการยกเว้นภาษีให้กับโรงเรือนตามมาตรา 9(5) และ มาตรา 10 แต่โรงเรือนเหล่านี้ได้รับประโยชน์จากการให้บริการสาธารณะของท้องถิ่นในรูปแบบต่าง ๆ ดังนั้นย่อมไม่เหมาะสมและไม่ถูกต้อง กับการที่ให้ท้องถิ่นเป็นผู้แบกรับภาระค่าใช้จ่ายแต่เพียงฝ่ายเดียว เจ้าของโรงเรือนเหล่านี้ควรเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย โดยให้มีการจัดเก็บภาษีตามผลประโยชน์ที่โรงเรือนแต่ละหลังได้รับจากการให้บริการสาธารณะของท้องถิ่น นอกจากนี้การที่ประชาชนบางรายเป็นเจ้าของโรงเรือนหลายหลัง และได้รับโอกาสในการยกเว้นภาษี ย่อมเป็นการปิดกั้นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดด้วย ควรให้มีการกระจายที่ดินเพื่อไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ ซึ่งประชาชนแต่ละรายควรได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือนเพียงหลังเดียวเท่านั้น และให้มีการจัดเก็บอัตราภาษีเพิ่ม สำหรับการเป็นเจ้าของโรงเรือนหลังที่สอง ซึ่งกฎหมายควรขยายฐานภาษีให้กว้าง เพิ่มเติมมากขึ้นกว่านี้

1.2 กำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีจากโรงเรือนที่เจ้าของอาศัยอยู่เอง ซึ่งทรัพย์สินประเภทนี้มีอยู่จำนวนมากในแต่ละท้องถิ่น องค์ประกอบของท้องถิ่นแต่ละแห่งได้ใช้จ่ายเงินเป็นจำนวนมาก เพื่อจัดบริการในสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเหล่านี้ เจ้าของทรัพย์สินควรต้องเสียค่าภาษีโรงเรือนให้แก่องค์กร แต่จัดเก็บในอัตราที่ต่ำ และไม่ทั่วถึง

1.3 กำหนดให้มีการเก็บภาษีจากเจ้าของโรงเรียนที่ปิดว่างไว้ตลอดปี เพราะ การได้รับการยกเว้นภาษีเป็นการสนับสนุนให้เจ้าของโรงเรียนทิ้งโรงเรียนให้ว่างเปล่า ไม่ใช่โรงเรียน นั้นให้เป็นประโยชน์ ทำให้เกิดความสูญเปล่าในทางเศรษฐกิจ การยกเว้นค่าภาษีเช่นนี้ย่อมทำให้ ท้องถิ่นขาดรายได้เป็นอย่างมาก

1.4 การลดหย่อนค่าภาษีสำหรับส่วนควบที่เป็นเครื่องจักร รัฐควรเป็น ผู้รับ ภาระภาษีท้องถิ่น เนื่องจากเป็นนโยบายของรัฐบาลกลางที่จะส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมผู้ศึกษา เห็นว่าค่าลดหย่อนจำนวนนี้ ไม่ควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับภาระเพราะลำพังรายได้ ของท้องถิ่นแทบจะไม่เพียงพอต่อการจัดทำบริการสาธารณะในท้องถิ่นอยู่แล้วหากรัฐบาลกลาง รับภาระค่าลดหย่อนจำนวนนี้ไป ก็จะทำให้รายได้ของท้องถิ่นเพิ่มมากขึ้น

1.5 การให้อำนาจท้องถิ่นเป็นผู้มีส่วนร่วมในการกำหนดเกณฑ์การยกเว้น ภาษีเนื่องจากกิจการบางอย่าง โดยเฉพาะรัฐวิสาหกิจ เป็นกิจการที่แสวงหากำไร มีการใช้ ทรัพยากรจากท้องถิ่นแต่ละแห่ง เพื่อกิจการของรัฐวิสาหกิจเอง และผู้ที่ได้รับประโยชน์จาก รัฐวิสาหกิจนั้น ๆ เป็นท้องถิ่นอื่น ๆ อีกมากมาย เช่น การผลิตไฟฟ้า ที่อำเภอแม่เมาะ จังหวัด ลำปาง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เป็นต้น รัฐบาลได้เป็นผู้กำหนดว่าให้ยกเว้นภาษี ให้กับรัฐวิสาหกิจได้ ซึ่งเป็นหลักการที่ไม่ถูกต้อง ไม่อยู่บนหลักการและเหตุผลที่เหมาะสม ดังนั้น ควรที่จะมอบอำนาจให้ท้องถิ่นเป็นผู้กำหนดเองว่า จะยกเว้นภาษีให้กับรัฐวิสาหกิจเหล่านี้มากน้อย เพียงใด เช่น การยกเว้นไม่เก็บภาษีอ่างเก็บน้ำ หรือเขื่อนต่าง ๆ เนื่องจากคนในท้องถิ่นได้รับ ประโยชน์ด้วย ท้องถิ่นก็ควรเป็นผู้กำหนดเองว่าจะเก็บภาษีหรือไม่ หากประชาชนในท้องถิ่นได้รับ ประโยชน์อย่างเต็มที่ เช่น ได้ใช้ไฟฟ้าฟรี หรือในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ หรือได้ใช้น้ำฟรีแล้ว ท้องถิ่น อาจจะไม่พิจารณาไม่จัดเก็บภาษีรัฐวิสาหกิจเหล่านี้ หรือจัดเก็บในอัตราที่ต่ำกว่าเกณฑ์ปกติก็ได้ ทั้งนี้ทั้งนั้นรัฐบาลควรเป็นผู้กำหนดเป็นกฎเกณฑ์ หรือเพดานว่า ท้องถิ่นสามารถกำหนดกฎเกณฑ์ การจัดเก็บภาษีได้มากน้อยเพียงใด หรืออาจจะกำหนดให้การยกเว้น หรือเก็บภาษี ต้องได้รับความเห็นชอบจากราชการบริหารส่วนกลางก่อน จึงสามารถใช้งบได้

1.6 การจัดให้มีการตรวจสอบการประเมินค่ารายปี เนื่องจากกรรมการบาง รายในคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการประเมินค่ารายปี และคณะกรรมการพิจารณา คำร้องขอให้พิจารณการประเมินใหม่มาจากพนักงานกลุ่มเดียวกัน ดังนั้นจึงเป็นเหตุให้ผลการ พิจารณามีแนวโน้มออกมาในแนวทางเดียวกัน ด้วยเหตุนี้จึงควรจะให้มีการถ่วงดุลอำนาจกัน โดย กระจายอำนาจให้กับท้องถิ่น เป็นผู้เลือกคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการประเมินค่ารายปี และมอบให้ผู้ว่าราชการจังหวัด กำกับ ดูแล ผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำร้องขอให้ พิจารณาการประเมินใหม่ในระดับจังหวัด ซึ่งครอบคลุมการพิจารณาในแต่ละจังหวัด ทั้งนี้เพื่อ

ก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน และให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามลำดับขั้นตอน เพราะที่ผ่านมามีเมื่อท้องถิ่นเกิดปัญหาในการปฏิบัติ ก็ได้สอบถามไปยังกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นโดยตรง โดยไม่ผ่านจังหวัดแต่อย่างใด ซึ่งเป็นการผิดขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมถึงเป็นการไม่กลั่นกรองการทำงานของท้องถิ่นด้วย

1.7 การกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีให้ชัดเจน การที่จะประเมินค่ารายปีให้เกิดความแน่นอน ชัดเจนมากขึ้น จะต้องต้องมีข้อมูลครบถ้วน พร้อมใช้งาน และทันสมัยอยู่เสมอ ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณเป็นอย่างสูง ในการจัดทำฐานข้อมูล และเมื่องบประมาณมีไม่เพียงพอ ประกอบกับราชการบริหารส่วนท้องถิ่นไม่ได้รับการกระจายอำนาจจากราชการบริหารส่วนกลาง ในการให้ใช้ดุลพินิจประเมินค่ารายปีของท้องถิ่นเอง ดังนั้นย่อมก่อให้เกิดปัญหาการจัดเก็บภาษีไม่ทั่วถึง และความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีขึ้นได้ ด้วยเหตุนี้จึงควรให้ท้องถิ่นมีอำนาจที่จะกำหนดกรอบ หลักเกณฑ์ให้ชัดเจนว่า แนวทางการประเมินค่ารายปีเป็นอย่างไร โดยไม่ขัดกับบทบัญญัติของกฎหมาย และประกาศของกระทรวงมหาดไทย เช่น การกำหนดประเภทของอาคารในแต่ละเขต จำนวนเงินที่สมควรให้เช่ากรณีมีการให้เช่า และกรณีไม่ได้ให้เช่า หรือหากเช่ามิได้ ถ้าจำนวนเงินที่ให้เช่ามากกว่าอัตราที่กำหนดก็ให้ยึดตามนั้น ถ้าต่ำกว่าให้เจ้าพนักงานประเมินใช้ดุลพินิจพิจารณาว่าสมควรหรือไม่ เป็นต้น และการกำกับดูแลการทำงานของท้องถิ่นก็ยังคงมีอยู่ โดยการให้ผู้รับประเมินอุทธรณ์ได้ในกรณีที่ไม่พอใจ และสามารถฟ้องร้องต่อศาลได้ หรือให้มีการควบคุม ดูแลจากราชการบริหารส่วนกลางตามพระราชบัญญัติของท้องถิ่นนั้น ๆ

1.8 การปรับปรุงแก้ไขบทกำหนดโทษให้สูงขึ้นบทบังคับในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายนั้น มีบทลงโทษทางแพ่ง คือหากไม่ชำระภายในกำหนดจะต้องเสียเงินเพิ่มตามกฎหมายส่วนในทางอาญานั้น กรณีที่มีการหลีกเลี่ยงภาษีก็ต้องถูกปรับหรือถูกจำคุกตามกฎหมายแต่กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินที่บังคับใช้ในปัจจุบันกำหนดอัตราโทษทั้งทางแพ่งและทางอาญาค่อนข้างต่ำ ดังนั้นจึงเป็นเหตุให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่เกรงกลัวต่อกฎหมาย และหลีกเลี่ยงภาษีเป็นจำนวนมาก ผู้ศึกษาเห็นว่าควรมีการแก้ไขบทบังคับให้มีอัตราโทษทั้งทางแพ่งและทางอาญาให้สูงขึ้น เช่น กำหนดให้เสียเงินเพิ่มสูงขึ้น หรือโทษปรับที่สูงขึ้นกว่าเดิม

## 2. แนวทางปฏิบัติ

การปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และหน่วยงาน การปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติงานนั้น ประเด็นสำคัญอยู่ที่การกำหนดการปฏิบัติงานให้อยู่ในแนวทางเดียวกัน และการเพิ่มความรู้ความสามารถของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มากขึ้น ดังนี้

2.1 การกำหนดการปฏิบัติงานให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เนื่องจากการใช้ดุลพินิจของแต่ละหน่วยงานนั้นแตกต่างกัน แต่ได้มีคำพิพากษาของศาลฎีกาให้ความเห็นไว้

ซึ่งตามหลักกฎหมายแล้วให้ถือว่าสามารถบังคับใช้เป็นกฎหมายได้ ซึ่งการที่จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปในแนวทางเดียวกันนั้น ราชการบริหารส่วนกลางซึ่งเป็นผู้ทำหน้าที่ กำกับ ดูแล การบริหารของท้องถิ่นควรที่จะกำหนดหลักเกณฑ์ให้ชัดเจน แน่นนอนเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ พร้อมทั้งบทสรุปในการแก้ไขปัญหาแต่ละเรื่อง และที่ผ่านมาก็มีความไม่ชัดเจนขึ้น เจ้าหน้าที่มักจะประเมินภาษีเป็นไปในแนวทางที่คำนึงถึงแต่รายได้ของตน แต่ไม่ได้คำนึงถึงความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีแต่อย่างใด

2.2 การให้ความรู้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากว่าการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น จะต้องมีความเข้าใจในหลักการและเหตุผล บทบัญญัติของกฎหมาย เจตนารมณ์ของกฎหมาย หลักการพื้นฐานทางกฎหมายภาษีอากร ประกอบกับต้องมีความรู้เกี่ยวกับท้องถิ่น เพื่อสามารถประเมินค่ารายปีได้อย่างเหมาะสม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องมีความเชี่ยวชาญในระดับหนึ่ง และจำเป็นอย่างยิ่งที่ราชการบริหารส่วนกลางต้องเพิ่มความรู้ความเข้าใจให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เหล่านี้ โดยอาจมอบอำนาจให้แก่แต่ละจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการ เช่น การจัดการอบรมเชิงปฏิบัติ หรือการจัดสัมมนาแลกเปลี่ยนความรู้ หรือการจัดตั้งภาคีสมาชิกภาษีขึ้น เป็นต้น

การปรับปรุงเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่ผู้ศึกษาได้เสนอมา เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างมาก หากต้องมีการพิจารณาให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพียงพอต่อการจัดทำบริการสาธารณะในท้องถิ่น การมีรายได้เพียงพอย่อมเป็นเครื่องยืนยันความเป็นอิสระในการปกครองตนเองของท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี หากเป็นไปได้ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และแก้ไขจนถึงปัจจุบัน ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินให้กับท้องถิ่น เพื่อท้องถิ่นจะได้นำเงินไปบริหารให้ท้องถิ่นเจริญรุ่งเรือง บำบัดทุกข์ บำรุงสุขให้กับประชาชนโดยการจัดให้บริการในรูปแบบต่าง ๆ อาทิเช่น จัดให้มีและบำรุงรักษาทางบกทางน้ำ การสาธารณสุขโรค การสาธารณสุข เป็นต้น