

Property Taxation



Jay K. Rosengard
Kennedy School of Government
Harvard University

ပစ္စည်းခွန် ကောက်ခံခြင်း



Jay K. Rosengard
Kennedy School of Government
Harvard University

Property Related Taxes

- Annual tax on current value of real estate:

Subject for rest of this class session (special tax)

- Transfer tax on the current value of real estate:

Part of sales tax or value added tax (or special tax)

- Capital gains tax on real estate net appreciation:

Part of income tax (unearned or passive income)

ပိုင်ဆိုင်မှုနှင့် ပတ်သက်သော အခွန်များ

- အိမ်ခြံမြေ၏ ကာလပေါက်ဈေးအပေါ် နှစ်စဉ်ကောက်ခံသော အခွန်
 - ဤသင်တန်း၏ ကျန်ရှိသော သင်ခန်းစာများတွင် ဆက်လက်ဆွေးနွေးသွားမည်။ (အထူးခွန်)
- အိမ်ခြံမြေ၏ ကာလပေါက်ဈေးအပေါ်တွင် မူတည်၍ ဥပဒေအရ လွှဲပြောင်း ခြင်းအတွက် ကောက်ခံသော အခွန်
 - အရောင်းခွန်၏ အစိတ်အပိုင်း သို့မဟုတ် ထပ်တိုးတန်ဖိုးခွန် (သို့မဟုတ် အထူးခွန်)
- အိမ်ခြံမြေ၏ အသားတင် တန်ဖိုးတက်မှုသည့်အတွက်ကောက်ခံသော အမြတ်ခွန် (ရရန်ပိုင်ခွင့်များရောင်းချခြင်းမှရသည့် အမြတ်အပေါ်အခွန်)
 - ဝင်ငွေခွန်၏ အစိတ်အပိုင်း (အလုပ်လုပ်ခြင်းမှ ရရှိသော ဝင်ငွေမဟုတ်ပါ။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံထားခြင်းမှ ရရှိသော ဝင်ငွေဖြစ်သည်။)

Basic Concepts

- **Primary source of:**

Local

Discretionary

Revenue

- **Assessed on:**

- **Capital value of land and improvements**
- **Annual/rental value**
- **Site value of land**

- **Tax rate can be:**

- **Uniform or differentiated**
- **Flat or progressive**

အခြေခံသဘောတရားများ

- မူလရင်းမြစ်:

ဒေသန္တရအဆင့်တွင်

ကိုယ်တိုင်ဆုံးဖြတ်လုပ်ပိုင်ခွင့်ရှိသော

ရငွေ

- တန်ဖိုးဖြတ်ခြင်း-

- မြေနှင့် ပြုပြင်တည်ဆောက်မှုများ၏ အရင်းတန်ဖိုး
- နှစ်စဉ် ငှားရမ်းသည့် တန်ဖိုး
- မြေယာ၏ တန်ဖိုး

- ဖြစ်နိုင်သည့် အခွန်နှုန်းထားများမှာ-

- တစ်ပြေးညီပုံစံ သို့မဟုတ် မတူကွဲပြားသည့် ပုံစံ
- နှုန်းတူ သို့မဟုတ် နှုန်းတိုး

Primary Purpose of the Property Tax

→ Ensure the long-term generation of adequate local government discretionary resources

NOT

- Guide allocative decisions
- Achieve social goals
- Recover capital costs

ပစ္စည်းခွန် ကောက်ခံခြင်း၏ မူလရည်ရွယ်ချက်

→ ဒေသန္တရ အစိုးရများအတွက် ပြောင်းလဲသုံးစွဲနိုင်မည့် အသုံးစရိတ်များကို ကာလရှည်တွင် လုံလောက်စွာ ရရှိလာနိုင်စေရန်။

အောက်ပါတို့ မဟုတ်ပါ။

- ပြန်လည် ခွဲဝေဖြန့်ဖြူးခြင်းဆိုင်ရာ ဆုံးဖြတ်ချက်များ နှင့် မသက်ဆိုင်ပါ။
- လူမှုရေးဆိုင်ရာ ရည်မှန်းချက်များ လုပ်ဆောင်ရန်မဟုတ်ပါ။
- အရင်းကုန်ကျစရိတ်များအတွက် ပြန်လည်ဖြည့်တင်းရန် မဟုတ်ပါ။

Mathematical Relationships

- **MV = MARKET VALUE**
[\$200,000]
- **r = ASSESSMENT RATIO**
[0.80]
- **AV = ASSESSED VALUE**
- **MV x r = AV**
[\$200,000 X 0.80 = \$160,000]
- **t_a = NOMINAL TAX RATE**
[10 mill, .010, 1.0%]
- **AV x t_a = T (TAX)**
[\$160,000 x .01 = \$1,600]
- **t_e = EFFECTIVE TAX RATE**
- **r x t_a = t_e**
[0.80 X .01 = 0.008 = 0.8%]
- **T/MV = t_e**
[\$1,600/\$200,000 = 0.008 = 0.8%]

Tax Revenue

=

Tax Rate

x

Tax Base

**Uniform
or
Differentiated**

**Progressive,
Proportional, or
Regressive**

Taxable Wealth

**Number of
Tax Objects**

**General
Valuation**

**Assessment
Ratio**

**Exemptions,
Exclusions,
Deductions,
Credits,
Deferrals**

အခွန်ကောက်ခံရငွေ

=

အခွန်နှုန်း

x

အခွန်အခြေ

တစ်ပြေးညီ
၊ သို့ ၊
မတူကွဲပြားသည့်ပုံစံ

နှုန်းတိုးခွန်၊
နှုန်းတူခွန်။
နှုန်းလျော့ခွန်

အခွန်ကောက်ခံ
နိုင်သော
ချမ်းသာကြွယ်ဝမှု

အခွန်အရေအတွက်
အမျိုးမျိုး

အထွေထွေ
တန်ဖိုးသတ်မှတ်ခြင်း

စည်းကြပ်မှု
အချိုး

လွတ်ကင်းစေခြင်း
ထုတ်ပယ်ခြင်း
လျော့ပေးခြင်း
ပေးရန်ရှိငွေများ
ဆိုင်းငံ့ပေးခြင်း

←

Strengths

Economic Efficiency

- Hard to avoid legally
- Supports local autonomy

Social Equity

- Proxy for income tax
- Correlated with benefits
- Generally progressive

Net Revenue Generation

- Potential money machine
- Relatively stable
- Can be enforced

အားသာချက်များ

စီးပွားရေးအရ ရေရှည်စွမ်းဆောင်နိုင်မှု

- ဥပဒေအရ ရှောင်ကြဉ်ရန် ခက်ခဲ။
- ဒေသန္တရအစိုးရ၏ ကိုယ်ပိုင်အုပ်ချုပ် ခွင့်အား ထောက်ပံ့ပေးသည်။

လူမှုရေးဆိုင်ရာ သာတူညီမျှမှု

- ဝင်ငွေခွန်အတွက် ကြားခံတစ်ခုဖြစ်။
- ပြန်ရသည့်အကျိုးရလဒ်များနှင့် ဆက်နွယ်မှုရှိ။
- ယေဘုယျအားဖြင့် နှုန်းတိုးခွန်သဘောဆောင်။

အသားတင်ငွေ ရရှိနိုင်မှု

- အလားအလာရှိသော ငွေရှာနိုင်မှု
- နှိုင်းရသဘောဖြင့်ဆိုလျှင် တည်ငြိမ်မှုရှိ။
- သက်ဝင်အောင် ပြုလုပ်နိုင်။

Weaknesses

Economic Efficiency

- Impact on long-run allocative decisions

Social Equity

- No direct relationship with ability to pay
- Can worsen regional disparities in wealth

Net Revenue Generation

- Large number of statutory taxpayers
- High visibility
- Subjective assessment
- Threat to the sanctity of private property

အားနည်းချက်များ

စီးပွားရေးအရ ရေရှည်စွမ်းဆောင်နိုင်မှု

- ပြန်လည်ခွဲဝေဖြန့်ဖြူးခြင်းဆိုင်ရာ ဆုံးဖြတ်ချက်များအပေါ် ရေရှည်တွင် သက်ရောက်မှုရှိနိုင်သည်။

လူမှုရေးဆိုင်ရာ သာတူညီမျှမှု

- အခွန်ထမ်းဆောင်နိုင်မှု နှင့် တိုက်ရိုက်ဆက်နွယ်နေခြင်းမရှိ။
- ဒေသများအကြား ကြွယ်ဝမှုကွာဟချက်များကို ပိုမိုဆိုးဝါးလာစေနိုင်

အသားတင်ငွေ ရရှိနိုင်မှု

- ဥပဒေအရ ပေးဆောင်ရသော အခွန်ထမ်းပြည်သူ အရေအတွက် များပြားခြင်း။
- ထင်သာမြင်သာရှိမှု မြင့်မားခြင်း။
- တန်ဖိုးဖြတ်ရာတွင် လုပ်ဆောင်သူအပေါ် မူတည်၍ ကွဲပြားနိုင်ခြင်း။
- ပုဂ္ဂလိကဆိုင်ရာ ပစ္စည်းပိုင်ဆိုင်မှုအား ခြိမ်းခြောက်နိုင်ခြင်း။

Property Tax Example

City of Cambridge

Commonwealth of Massachusetts

ပစ္စည်းခွန်ကောက်ခံခြင်း ဥပမာ

ကိန်းဘရစ်ချ်မြို့။

မက်ဆာချူးဆက် ဓနသဟာယ

FACTS ON FILE

GENERAL

Population: Source: US Census Bureau (2010)	105,162
Area (Square miles):	6.26
Population Density	16,799 persons per square mile
Massachusetts Pop. Density	839.4 persons per square mile

POPULATION CHARACTERISTICS

(Source: 2010 US Census Bureau)

	1990	2000	2010
White	75.3%	68.1%	66.6%
Black	13.5%	11.9%	11.7%
Asian	8.4%	11.9%	15.1%
American Indian	0.3%	0.3%	0.2%
Two or more races in combination	n/a	4.6%	4.3%
Other	2.5%	3.2%	2.1%
TOTAL	100%	100%	100%
Hispanic Origin	6.8%	7.4%	7.6%

Persons of Hispanic origin may be of any race.

OTHER DEMOGRAPHIC

	2000	2010
Persons Under 18	13.3%	11.4%
Persons 18 or Older	86.7%	88.6%

GOVERNMENT

Founded:	1630
Date of Incorporation as a City:	1846
Form of Government:	Council/Manager
Mayor:	Elected by the Council
No. of Councillors:	Nine

COMMUNITY INFORMATION

Number of registered voters in Cambridge (Source: City's Record as of 4/14/2014)	65,309
Number of Parks & Play areas:	80
Number of Youth Centers:	5
Number of Community Schools:	12
Number of Senior Citizen Centers:	2
Number of Public Golf Courses:	1

HOUSING

(Source: City of Cambridge as of 01/01/13)

Type of House	Median Value	FY14 Tax Bill*	# of Parcels
One family	\$741,600	\$4,407	3,825
Two family	\$690,150	\$3,976	2,532
Three family	\$786,900	\$4,787	1,256
Condominium	\$389,500	\$1,457	14,040

*includes residential exemption

INSTITUTIONS OF HIGHER LEARNING

(Source: Cambridge Community Development Department)

	Degree Candidates 2014
Harvard University	17,408
Massachusetts Institute of Technology	10,908
Lesley University	4,571
Cambridge College	2,946



Harvard University



Massachusetts Institute of Technology

မြို့အချက်အလက်များ

GENERAL

Population: Source: US Census Bureau (2010)	105,162
Area (Square miles):	6.26
Population Density	16,799 persons per square mile
Massachusetts Pop. Density	839.4 persons per square mile

POPULATION CHARACTERISTICS

(Source: 2010 US Census Bureau)

	1990	2000	2010
White	75.3%	68.1%	66.6%
Black	13.5%	11.9%	11.7%
Asian	8.4%	11.9%	15.1%
American Indian	0.3%	0.3%	0.2%
Two or more races in combination	n/a	4.6%	4.3%
Other	2.5%	3.2%	2.1%
TOTAL	100%	100%	100%
Hispanic Origin	6.8%	7.4%	7.6%
<i>Persons of Hispanic origin may be of any race.</i>			

OTHER DEMOGRAPHIC

	2000	2010
Persons Under 18	13.3%	11.4%
Persons 18 or Older	86.7%	88.6%

GOVERNMENT

Founded:	1630
Date of Incorporation as a City:	1846
Form of Government:	Council/Manager
Mayor:	Elected by the Council
No. of Councillors:	Nine

COMMUNITY INFORMATION

Number of registered voters in Cambridge (Source: City's Record as of 4/14/2014)	65,309
Number of Parks & Play areas:	80
Number of Youth Centers:	5
Number of Community Schools:	12
Number of Senior Citizen Centers:	2
Number of Public Golf Courses:	1

HOUSING

Source: City of Cambridge as of 01/01/13)

Type of House	Median Value	FY14 Tax Bill*	# of Parcels
One family	\$741,600	\$4,407	3,825
Two family	\$690,150	\$3,976	2,532
Three family	\$786,900	\$4,787	1,256
Condominium	\$389,500	\$1,457	14,040

*includes residential exemption

INSTITUTIONS OF HIGHER LEARNING

(Source: Cambridge Community Development Department)

Degree Candidates
2014

Harvard University	17,408
Massachusetts Institute of Technology	10,908
Lesley University	4,571
Cambridge College	2,946

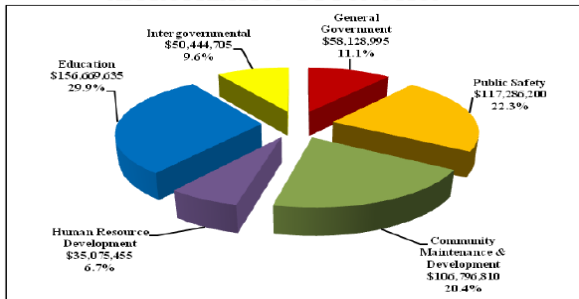


Harvard University

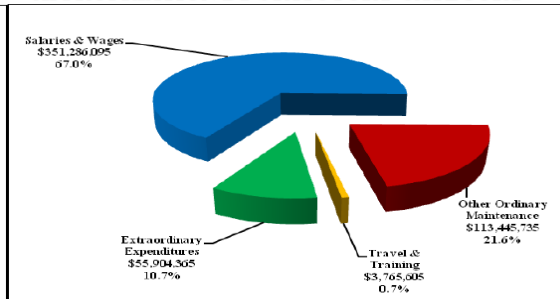


Massachusetts Institute of Technology

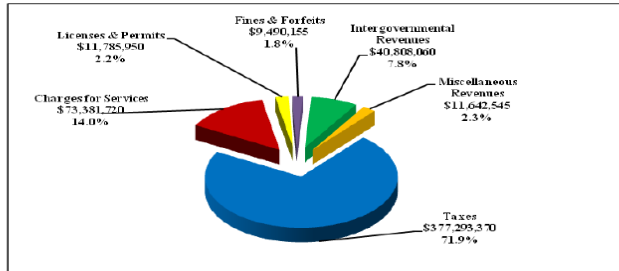
**FY15 OPERATING BUDGET-\$524,401,800
APPROPRIATION BY FUNCTION**



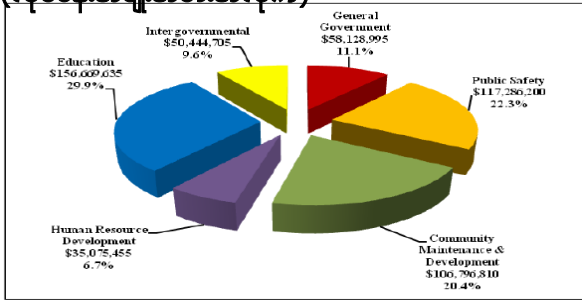
**FY15 OPERATING BUDGET-\$524,401,800
APPROPRIATION BY STATUTORY CATEGORY**



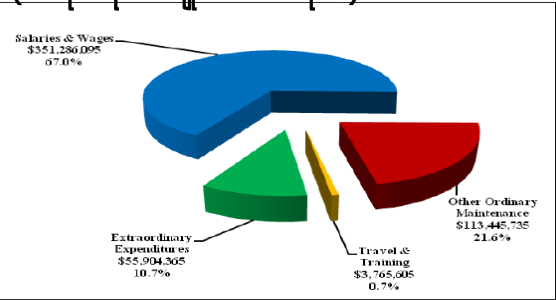
**FY15 OPERATING BUDGET-\$524,401,800
REVENUE BY SOURCE**



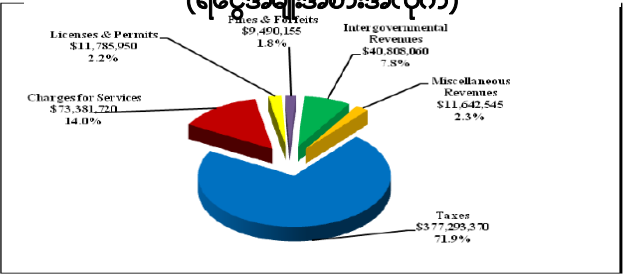
၂၀၁၅ ခုနှစ် ဘတ်ဂျက်အသုံးစရိတ် \$ 524,401,800
(လုပ်ငန်းအမျိုးအစားအလိုက်)



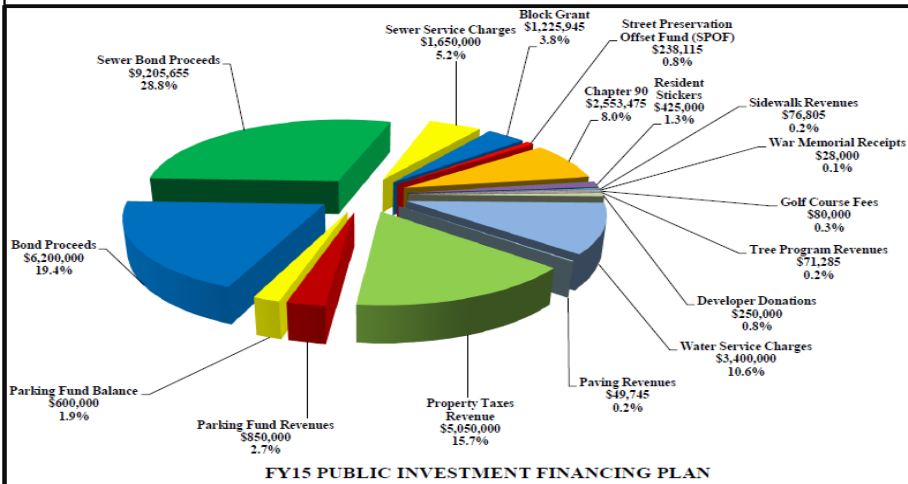
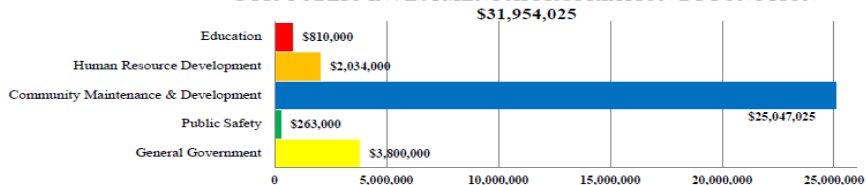
၂၀၁၅ ခုနှစ် ဘတ်ဂျက်အသုံးစရိတ် \$ 524,401,800
(အသုံးစရိတ်အမျိုးအစားအလိုက်)



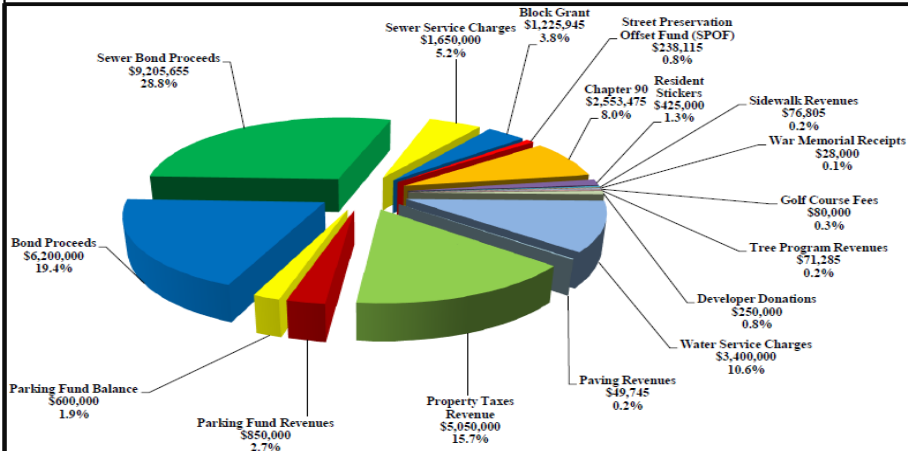
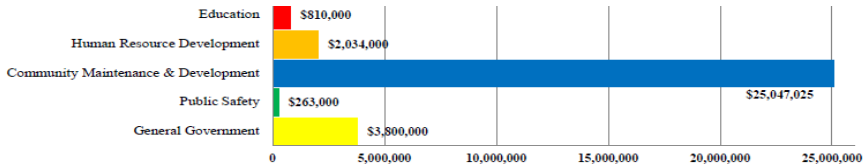
၂၀၁၅ ခုနှစ် ဘတ်ဂျက်ရငွေများ \$ 524,401,800
(ရငွေအမျိုးအစားအလိုက်)



FY15 PUBLIC INVESTMENT APPROPRIATION BY FUNCTION



၂၀၁၅ ခုနှစ် ပြည်သူ့ရေးရာအသုံးစရိတ်များ ခွဲဝေလျာထားမှု \$ 31,954,025



၂၀၁၅ ခုနှစ် ပြည်သူ့ရေးရာအသုံးစရိတ်များအတွက် ဘဏ္ဍာငွေပံ့ပိုးမှုအစီအစဉ်

TAX FACTS

ASSESSMENTS (In Millions)

Fiscal Year	Real Property	Personal Property	Total
2014	\$26,081.4	\$1,080.2	\$27,161.6
2013	24,144.0	1,070.0	25,214.0
2012	23,496.0	951.0	24,447.0
2011	23,202.5	959.6	24,162.1
2010	23,360.6	911.1	24,271.7

TAX RATES

Fiscal Year	Commercial Industrial	Residential	Full Value
2014	\$20.44	\$8.38	\$12.33
2013	21.50	8.66	11.90
2012	20.76	8.48	11.23
2011	19.90	8.16	10.08
2010	18.75	7.72	10.28

TAXY LEVY (2005-2014)

Fiscal Year	Total Levy
2014	\$328,544,945
2013	316,947,770
2012	299,090,638
2011	283,961,699
2010	268,662,984
2009	254,945,578
2008	242,334,374
2007	231,787,094
2006	222,960,291
2005	222,953,435

TOP TEN TAXPAYERS

FISCAL 2014

Owner	Nature of Business	Assessed Valuation	Amount of Taxes	% of Total Tax Levy
Mass. Institute of Technology	Education *	\$2,051,720,900	\$39,790,002	12.11%
BioMed Realty Trust	Commercial	1,014,742,900	20,650,287	6.29
Boston Properties	Commercial	652,771,700	13,342,654	4.06
Equity Partners	Commercial	759,766,500	18,003,462	5.48
Pres. & Fellows of Harvard College	Education*	405,801,000	5,584,719	1.70
New England Development	Commercial	234,975,500	4,802,899	1.46
Novartis Pharmaceuticals	Commercial	233,908,600	4,781,092	1.46
PREF American Reit II Corp.	Commercial	209,200,900	4,276,066	1.30
RB Kendall Fee LLC	Commercial	202,797,500	4,130,001	1.26
Alexandria Real Estate	Commercial	180,324,100	3,619,744	1.10
		\$5,946,009,600	\$118,980,926	36.22%

*Does not include Payments in Lieu of Taxes on exempt property

Commercial Tax Rate Comparison	FY14 Tax Rate (per \$1,000)	FY 13 Tax Rate (per \$1,000)	FY 12 Tax Rate (per \$1,000)
Cambridge	\$ 20.44	\$ 21.50	\$ 20.76
Brookline	\$ 18.50	\$ 18.97	\$ 18.58
Somerville	\$ 21.51	\$ 22.38	\$ 21.85
Boston	\$ 31.18	\$ 31.96	\$ 31.92
Watertown	\$ 27.96	\$ 27.15	\$ 26.64

Residential Tax Rate Comparison	FY14 Tax Rate (per \$1,000)	FY 13 Tax Rate (per \$1,000)	FY 12 Tax Rate (per \$1,000)
Cambridge	\$ 8.38	\$ 8.66	\$ 8.48
Brookline	\$ 11.39	\$ 11.65	\$ 11.40
Somerville	\$ 12.66	\$ 13.42	\$ 13.09
Boston	\$ 12.58	\$ 13.14	\$ 13.04
Watertown	\$ 14.96	\$ 14.68	\$ 14.40

ပစ္စည်းခွန်မှရငွေ (သန်း)

အခွန်စည်းကြပ်ခြင်း (ကျပ် သန်း)

Fiscal Year	ရွှေပြောင်းနိုင် သောပိုင်ဆိုင်မှု	မရွှေပြောင်းနိုင် သောပိုင်ဆိုင်မှု	Total
2014	\$26,081.4	\$1,080.2	\$27,161.6
2013	24,144.0	1,070.0	25,214.0
2012	23,496.0	951.0	24,447.0
2011	23,202.5	959.6	24,162.1
2010	23,360.6	911.1	24,271.7

အခွန်နှုန်း

Fiscal Year	စီးပွားရေး/ စက်မှု	လူနေ	Full Value
2014	\$20.44	\$8.38	\$12.33
2013	21.50	8.66	11.90
2012	20.76	8.48	11.23
2011	19.90	8.16	10.08
2010	18.75	7.72	10.28

အခွန်ကောက်ခံရငွေ (၂၀၀၅-၂၀၁၄)

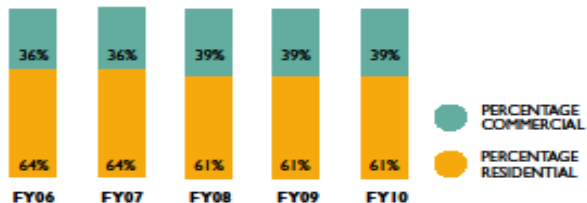
Fiscal Year	Total Levy	Owner	လုပ်ငန်း အမျိုးအစား	စည်းကြပ် တန်ဖိုး	ပစ္စည်းခွန် ကျသင့်ငွေ	အခွန် %
2014	\$328,544,945	Mass. Institute of Technology	Education *	\$2,051,720,900	\$39,790,002	12.11%
2013	316,947,770	BioMed Realty Trust	Commercial	1,014,742,900	20,650,287	6.29
2012	299,090,638	Boston Properties	Commercial	652,771,700	13,342,654	4.06
2011	283,961,699	Equity Partners	Commercial	759,766,500	18,003,462	5.48
2010	268,662,984	Pres. & Fellows of Harvard College	Education*	405,801,000	5,584,719	1.70
2009	254,945,578	New England Development	Commercial	234,975,500	4,802,899	1.46
2008	242,334,374	Novartis Pharmaceuticals	Commercial	233,908,600	4,781,092	1.46
2007	231,787,094	PREEF American Reit II Corp.	Commercial	209,200,900	4,276,066	1.30
2006	222,960,291	RB Kendall Fee LLC	Commercial	202,797,500	4,130,001	1.26
2005	222,953,435	Alexandria Real Estate	Commercial	180,324,100	3,619,744	1.10
		*Does not include Payments in Lieu of Taxes on exempt property		\$5,946,009,600	\$118,980,926	36.22%

ထိပ်တန်းအခွန်ဆောင်သူ ၁၀ ဦး (၂၀၁၄)

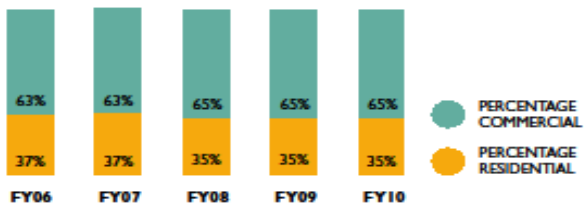
Commercial Tax Rate Comparison	FY14 Tax Rate (per \$1,000)	FY 13 Tax Rate (per \$1,000)	FY 12 Tax Rate (per \$1,000)
Cambridge	\$ 20.44	\$ 21.50	\$ 20.76
Brookline	\$ 18.50	\$ 18.97	\$ 18.58
Somerville	\$ 21.51	\$ 22.38	\$ 21.85
Boston	\$ 31.18	\$ 31.96	\$ 31.92
Watertown	\$ 27.96	\$ 27.15	\$ 26.64

Residential Tax Rate Comparison	FY14 Tax Rate (per \$1,000)	FY 13 Tax Rate (per \$1,000)	FY 12 Tax Rate (per \$1,000)
Cambridge	\$ 8.38	\$ 8.66	\$ 8.48
Brookline	\$ 11.39	\$ 11.65	\$ 11.40
Somerville	\$ 12.66	\$ 13.42	\$ 13.09
Boston	\$ 12.58	\$ 13.14	\$ 13.04
Watertown	\$ 14.96	\$ 14.68	\$ 14.40

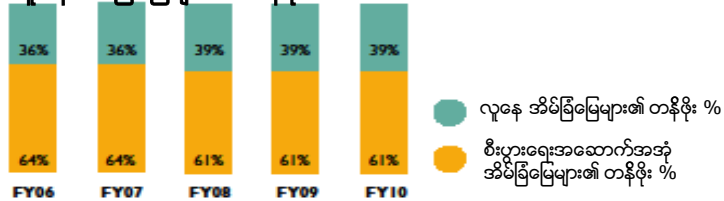
PERCENTAGE RESIDENTIAL & COMMERCIAL PROPERTY VALUES



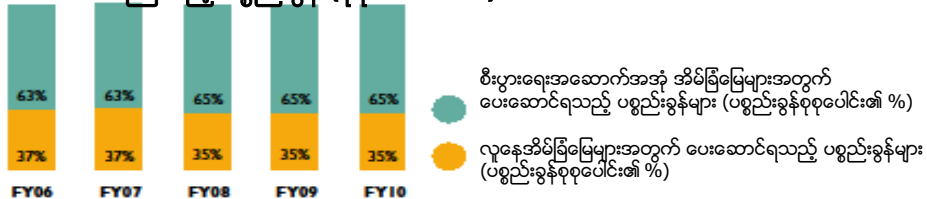
PERCENTAGE OF PROPERTY TAX LEVY PAID BY RESIDENTIAL & COMMERCIAL PROPERTY OWNERS



စီးပွားရေးအဆောက်အအုံများနှင့် လူနေအိမ်ခြံမြေများ၏ တန်ဖိုး %



စီးပွားရေးအဆောက်အအုံများနှင့် လူနေအိမ်ခြံမြေများက ပေးဆောင်ကြသည့် ပစ္စည်းခွန် (စုစုပေါင်း၏ %)



How To Read Your Tax Bill

<i>City of Cambridge</i>			Fiscal Year 2010 Real Estate Bill		
Tax Rate Per \$1000	Res: \$7.72	Com: \$18.75		Assessed Owner SMITH, JOHN	Bill No. 21845031
Property Description and Location		Real Estate Values		Real Estate Taxes and Charges	
Parcel ID: 40-84 Book/Page: 14998/502 Location: 123 MAIN ST Class: 101 Area: 3250 sq. ft.		Residential	\$506,970	Res. Tax	\$3,913.81
		Commercial		Com. Tax	
		Total Value:	\$506,970	CPA	\$94.25
		Residential Exemption:	\$198,423	Betterments/Liens	
		Betterments/Liens		Exemptions/Abatements	(\$1,577.78)
JOHN SMITH 123 MAIN ST CAMBRIDGE MA 02139		Water Lien	\$0	Total Due FY 2010	\$2,430.28
		Sewer Lien	\$0	1- Payment Due Nov 2009	\$1,215.14
		Total	\$0	2- Payment Due May 2010	\$1,215.14
				Amount Now Due	\$1,215.14

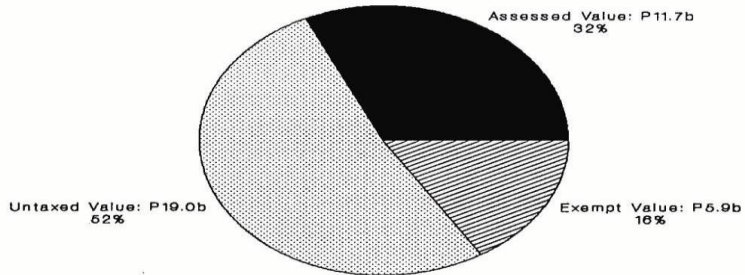
အခွန်စည်းကြပ်လွှာပုံစံ

City of Cambridge

Fiscal Year 2010 Real Estate Bill

Tax Rate Per \$1000	Res: \$7.72	Com: \$18.75	Assessed Owner SMITH, JOHN	Bill No. 21845031
Property Description and Location			Real Estate Values	Real Estate Taxes and Charges
Parcel ID: 40-84 Book/Page: 14998/502 Location: 123 MAIN ST Class: 101 Area: 3250 sq. ft.			Residential \$506,970 Commercial Total Value: \$506,970 Residential Exemption: \$198,423	Res. Tax \$3,913.81 Com. Tax CPA \$94.25 Betterments/Liens Exemptions/Abatements (\$1,577.78) Total Due FY 2010 \$2,430.28 1- Payment Due Nov 2009 \$1,215.14 2- Payment Due May 2010 \$1,215.14
JOHN SMITH 123 MAIN ST CAMBRIDGE MA 02139			Betterments/Liens Water Lien \$0 Sewer Lien \$0 Total \$0	Amount Now Due \$1,215.14

COMPOSITION OF VALUE IN WESTERN VISAYAS



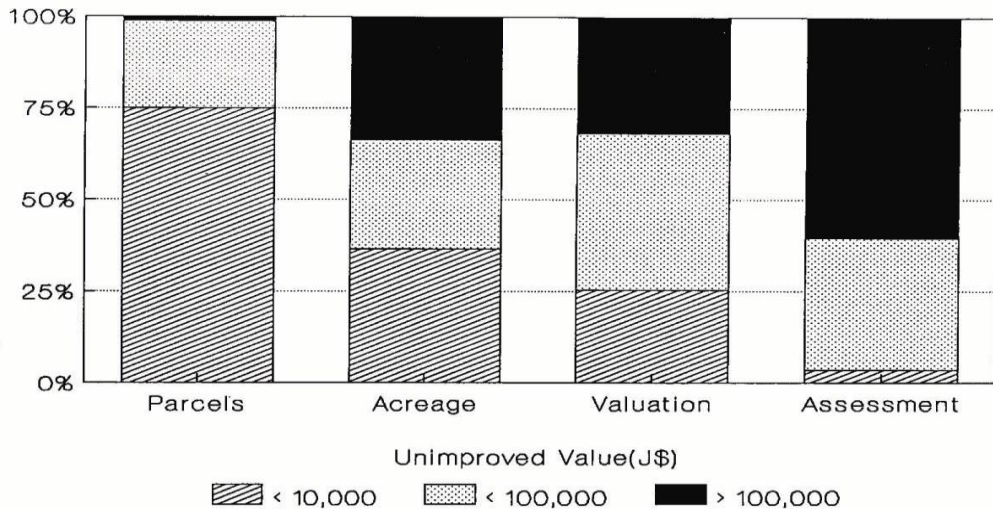
1989 TOTAL MARKET VALUE

အနောက်ပီဆားယားစ်ကျွန်း အိမ်ခြံမြေတန်ဖိုး စုစုပေါင်းတွင် ပစ္စည်းခွန်ကောက်ခံနိုင်မှု

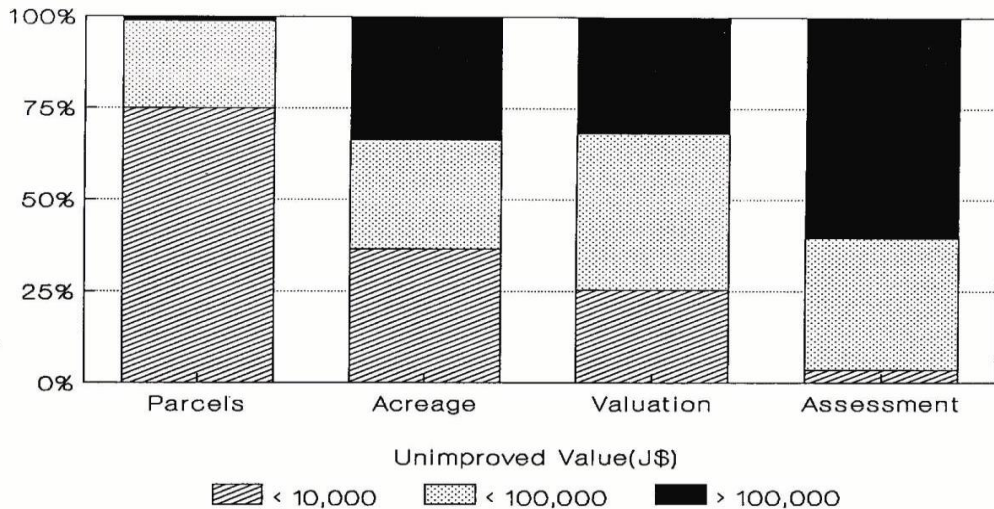


၁၉၈၉ ခုနှစ်၊ စုစုပေါင်းဈေးကွက်တန်ဖိုး

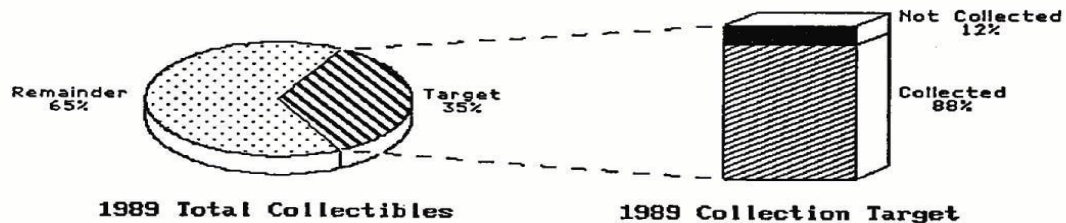
PROPERTY TAX COMPOSITION IN JAMAICA



ဂျပေကာ၏ ပစ္စည်းခွန်တွင်ပါဝင်မှု

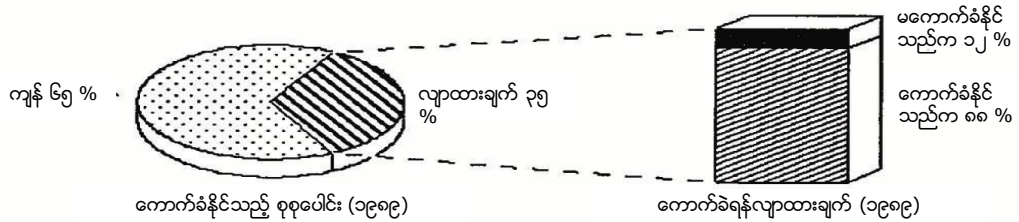


COLLECTION TARGETS IN WESTERN VISAYAS



Source: Author's calculations.

အနောက်ပီဆားယားစ်ကျွန်း ပစ္စည်းခွန်ကောက်ခံရရှိမှု လျာထားချက်



source: Author's calculations.

PHILIPPINE PROPERTY TAX ASSESSMENT RATIOS

LAND

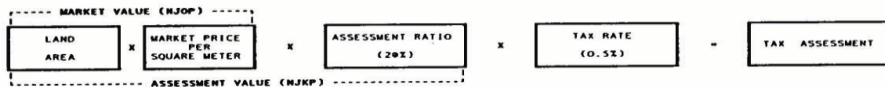
<u>Land Use</u>	<u>Assessment Ratio</u>
Special Class	15%
Residential	30%
Agricultural	40%
Commercial	50%
Industrial	50%
Mineral	50%

BUILDINGS AND OTHER IMPROVEMENTS

<u>Market Value</u>	<u>Assessment Ratio</u>			
	<i>Special Class</i>	<i>Residential</i>	<i>Agricultural</i>	<i>Commercial/ Industrial</i>
≤P 30,000	15%	15%	40%	50%
>P 30,000 but ≤P 50,000	15%	20%	45%	55%
>P 50,000 but ≤P 75,000	15%	25%	50%	60%
>P 75,000 but ≤P125,000	15%	35%	55%	65%
>P125,000 but ≤P175,000	15%	45%	60%	70%
>P175,000 but ≤P250,000	15%	55%	65%	75%
>P250,000 but ≤P350,000	15%	65%	70%	80%
>P350,000 but ≤P500,000	15%	75%	75%	80%
>P500,000	15%	80%	80%	80%

ASSESSMENT CALCULATIONS IN INDONESIA

LAND

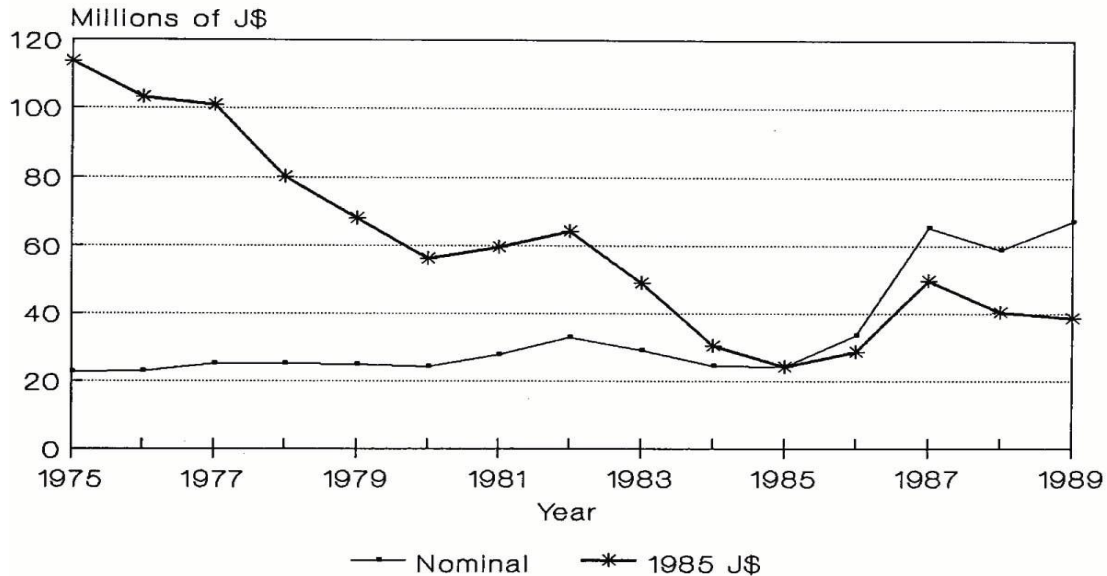


BUILDINGS



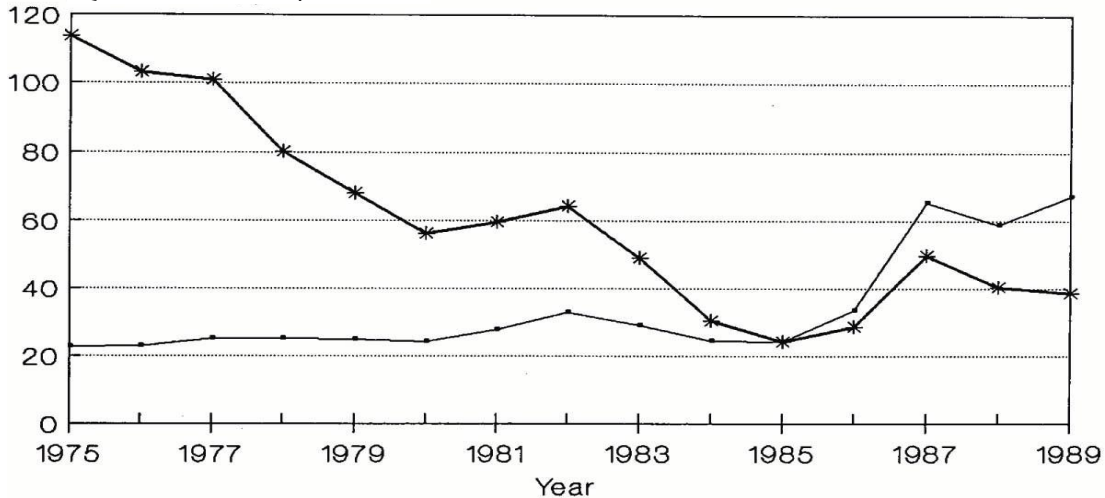
Source: Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan.

PROPERTY TAX REVENUE IN JAMAICA



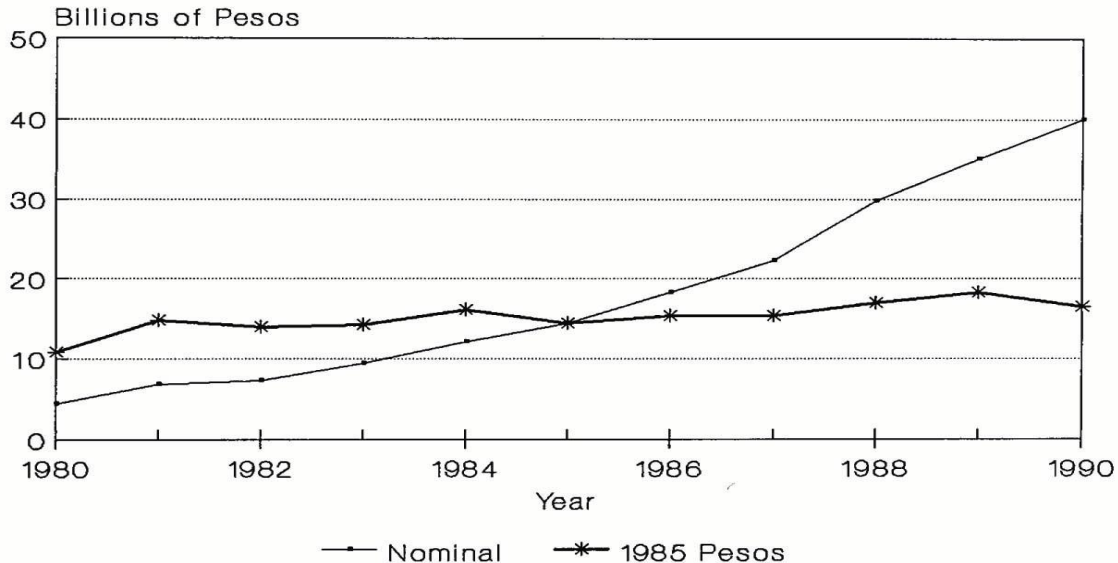
ဂျပေကာ၏ ပစ္စည်းခွန်ကောက်ခံရရှိမှု

ဂျပေကာဒေါ်လာ သန်းပေါင်း

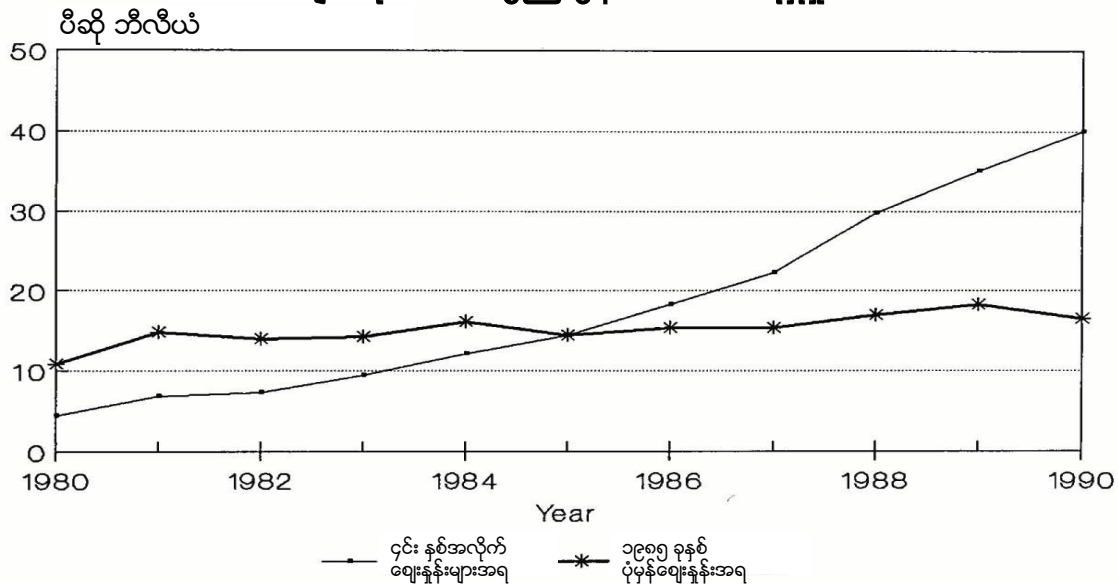


၎င်း နှစ်အလိုက် ဝေမျှနှုန်းများအရ
 * ၁၉၈၅ ခုနှစ် ပုံမှန်ဝေမျှနှုန်းအရ

PROPERTY TAX REVENUE IN CHILE



ချီလီနိုင်ငံ၏ ပစ္စည်းခွန်ကောက်ခံရရှိမှု

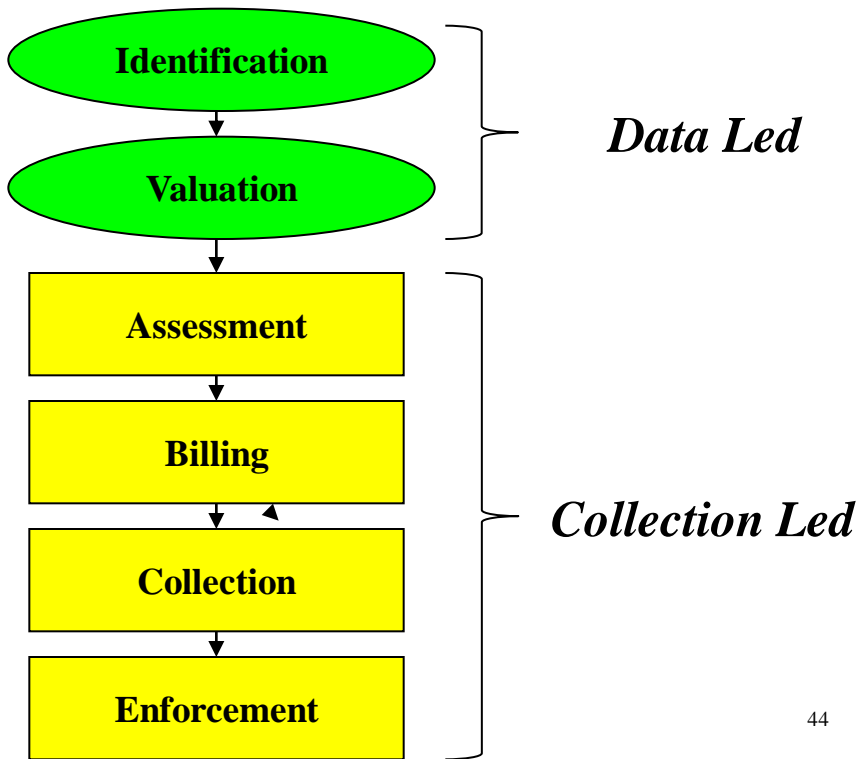


Indonesia Property Tax Reform Case Study

- Consolidation of 7 property related taxes
- Collection-led strategy, not data-led strategy
- Next phase concentrated on fiscal (not legal) cadastre
- Focus on high-value urban property
- Utilization of banks via the Payment Point System
- “Backdoor” to automation of property taxation
- Co-administration between MOF and MOHA
- Pilot project followed by phased replication
- Enforcement based on tax object, not tax subject
- Use of positive and negative incentives for all stakeholders

အင်ဒိုနီးရှား၏ ပိုင်ဆိုင်မှုခွန် ပြုပြင်ပြောင်းလဲမှု လေ့လာချက်

- အိမ်ခြံမြေပိုင်ဆိုင်မှုနှင့်ဆက်စပ်သည့် အခွန် ဥပဒေ ၇ မျိုးအား တစ်သားတည်းဖြစ်စေခြင်း။
- စည်းကြပ်မှု အဓိကထားသည့် မဟာဗျူဟာ ချမှတ်ခြင်း၊ အချက်အလက် အဓိကထားသည့် မဟာဗျူဟာ မဟုတ်။
- နောက်တစ်ဆင့်တွင် ဘဏ္ဍာရေး (အခွန်) ဆိုင်ရာ မှတ်တမ်းတင်မှုဖြင့် စုစည်းထားသည်။ (ဥပဒေ ဆိုင်ရာ စုစည်းမှုမဟုတ်။)
- တန်ဖိုးမြင့် မြို့ပြ ပိုင်ဆိုင်မှုများအား ဦးတည်အာရုံစိုက်။
- Payment Point System မှတစ်ဆင့် ဘဏ်များကို အခွန်ပေးချေမှုအတွက် အသုံးပြုခြင်း။
- ကြိတ်၍ အခွန်ညှိနှိုင်းပေးဆောင်နိုင်သည့်အနေအထား (Backdoor) မှ ပိုင်ဆိုင်မှုခွန် ကျသင့်ငွေကို အလိုအလျောက်တွက်ထုတ်သည့်စနစ်သို့ ပြောင်းလဲခြင်း။
- MOF နှင့် MOHA တို့ ပူးပေါင်း၍ စီမံခန့်ခွဲဆောင်ရွက်ခြင်း။
- ရှေ့ပြေးစီမံကိန်းများဖြင့်စမ်းသပ်ဆောင်ရွက်ပြီးမှ စီမံကိန်းများကို အဆင့်ဆင့်လက်တွေ့ လုပ်ဆောင်ခြင်း။
- အခွန်ကောက်ရသည့်နည်းလမ်း (Tax object) အပေါ်တွင် အခြေခံ၍ သက်ဝင်လာစေရန် ဆောင်ရွက်ခြင်းဖြစ်။ အခွန်ကောက်ခံရသည့်အမျိုးအစား (Tax subject) အပေါ်တွင် အခြေခံမထား။
- ပါဝင်ပတ်သက်သူအားလုံးအတွက် ဆုပေး၊ ဒဏ်ပေးနည်းလမ်းများ အသုံးပြု။



ဖော်ထုတ်သတ်မှတ်ခြင်း

တန်ဖိုးတွက်ချက်ခြင်း

တန်ဖိုးဖြတ်ခြင်း

ကျသင့်ငွေတောင်းခံခြင်း

အခွန်ကောက်ခံခြင်း

သက်ဝင်အောင် ပြုလုပ်ခြင်း

ဤအဆင့်တွင် အချက်အလက်ကို အဓိကထားသည်

ဤအဆင့်တွင် စည်းကြပ်မှုကို အဓိကထားသည်

