



ที่ อต ๐๐๒๓.๓/ว ๕๔๖

ศาลากลางจังหวัดอุดรดิตถ์
ถนนประชานิมิตร อต ๕๓๐๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดอุดรดิตถ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๗๒๐

ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๘

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดอุดรดิตถ์ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๘ ได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของกระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานครแล้ว

จังหวัดอุดรดิตถ์จึงขอส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสรพงษ์ มานะสุขอนันต์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรดิตถ์

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร ๐-๕๕๔๐-๓๐๐๘ ต่อ ๓

คำวินิจฉัย ครั้งที่ ๓

บัญชีแนบท้าย

ตามหนังสือจังหวัดอุดรดิตถ์ ที่ ๐๐๒๓.๓/ว

ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดอุดรดิตถ์

๑. ผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรดิตถ์		ประธานกรรมการ
๒. ปลัดจังหวัดอุดรดิตถ์		กรรมการ
๓. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุดรดิตถ์		กรรมการ
๔. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรดิตถ์		กรรมการ
๕. ธนาภิรักษ์พื้นที่อุดรดิตถ์		กรรมการ
๖. สรรพากรพื้นที่อุดรดิตถ์		กรรมการ
๗. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดอุดรดิตถ์		กรรมการ
๘. รศ.ดร.ทักษิณาร์ ศรีดิษฐ์	นายกเทศมนตรีตำบลศรีพนมมาศ	กรรมการ
๙. ร้อยตรีไกรทอง แก้วบุรี	นายกเทศมนตรีตำบลพระเสด็จ	กรรมการ
๑๐. นางสาววิไลลักษณ์ มาอยู่	นายกเทศมนตรีตำบลตรอน	กรรมการ
๑๑. นายชัยรัชต์ คิตสนอง	นายกเทศมนตรีตำบลท่าเสา	กรรมการ
๑๒. นายกตพล เพ็ชรจอก	นายกเทศมนตรีตำบลผาจุก	กรรมการ
๑๓. นายไพศาล หรรษไพบุลย์	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลขุนฝาง	กรรมการ
๑๔. นายดำเนิน นันเขียว	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำอ่าง	กรรมการ
๑๕. นายราชันย์ โล่ห์ประเสริฐ	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลไร่อ้อย	กรรมการ
๑๖. นายบุญญฤทธิ์ ทิศอาจ	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากาย	กรรมการ
๑๗. นายถวิล พิษณุวิวัฒน์	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแสนตอ	กรรมการ
๑๘. ท้องถิ่นจังหวัดอุดรดิตถ์		กรรมการและเลขานุการ
๑๙. ผู้อำนวยการกลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดอุดรดิตถ์		กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๒๐. เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ		กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ที่ กค (คกก.) ๑๐๐๖/๑๕๐



คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๔๑๗๑ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๔
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๖๕
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๘๖๔๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๖
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๒๒๒๔ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๗
๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๐๔๒๔ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗
๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๑๐๐๐ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๘

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๓๐๒/๓๒๕๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๖
๒. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๓๐๒/๑๖๓๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗
๓. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๓๐๒/๗๖๖๖ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๗
๔. ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๗/๒๕๖๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๖ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการ) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า กรุงเทพมหานครได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอหารือคณะกรรมการฯ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ถึง ๓ ตามลำดับ โดยในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๘ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทยและกรุงเทพมหานครแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๐๓

(นายปณณ อนันอภิบุตร)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กองนโยบายภาษี ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๔๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑ โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๔๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ piyapatchl@fpo.go.th

๐๓

นโยบายสร้างสรรค์ องค์กรทันสมัย เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน



ที่ กท ๑๓๐๒/๗๕ ๕๗

กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม.๑๐๒๐๐

สิงหาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ขอคำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๖ (๒) บัญญัติให้
คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่และอำนาจให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการ
จัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครขอเรียนว่า จากการดำเนินการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นับแต่พระราชบัญญัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับ ประสบปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติ
ตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังอยู่หลายประการดังต่อไปนี้

๑. ปัญหาการส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กล่าวคือ การแจ้ง
การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรุงเทพมหานครจะต้องดำเนินการส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี
ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
หรือภายในกำหนดเวลาที่ขยายออกไป ตามมาตรา ๑๔ โดยในการจัดส่งแบบประเมินภาษีดังกล่าวจะต้องดำเนินการ
ตามมาตรา ๑๓ คือ เจ้าหน้าที่เป็นผู้ส่งให้ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ถ้าไม่สามารถส่ง
ตามวิธีการดังกล่าวได้ จะส่งโดยวิธีปิดหนังสือหรือประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้ใช้
วิธีการจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ แต่ปรากฏว่า แบบประเมินภาษีถูกตีกลับเป็นจำนวนมากเนื่องจาก
ไม่มีผู้รับ หรือผู้รับปฏิเสธไม่รับแบบประเมินภาษี ทำให้กรุงเทพมหานครมีหน้าที่จัดส่งแบบประเมินภาษีใหม่อีก
ครั้งหนึ่งโดยวิธีปิดหนังสือหรือประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ภายหลัง ซึ่งอาจไม่สามารถดำเนินการได้ทัน
ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ทั้งยังมีกรณีที่แบบประเมินภาษีถูกตีกลับมายังภายหลังระยะเวลาแจ้ง
การประเมินภาษีได้สิ้นสุดลงแล้วอีกด้วย จึงเกิดปัญหาในทางกฎหมายว่า หากกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการส่ง
แบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในกำหนดตามกฎหมายแล้ว
แต่ไม่สามารถส่งแบบประเมินภาษีโดยวิธีดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุไม่มีผู้รับ ผู้รับปฏิเสธการรับ หรือเหตุอื่นใด
กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการส่งอีกครั้ง หรือใช้วิธีปิดหนังสือหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์เมื่อ
ล่วงพ้นกำหนดเวลาแจ้งการประเมินภาษีได้หรือไม่ อย่างไร และการดำเนินการดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๒. ปัญหาการคิดเงินเพิ่มกรณีผู้เสียภาษีผ่อนชำระภาษีเป็นงวดตามกฎหมายแต่ผิดนัดชำระ
กล่าวคือ ในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เสียภาษีที่มีค่าภาษีตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป อาจขอผ่อน
ชำระเป็นงวด งวดละเท่า ๆ กัน จำนวน ๓ งวด ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หากผู้เสียภาษีไม่ชำระ
ภาษีตามกำหนดเวลาในการผ่อนชำระ ผู้เสียภาษีย่อมหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ

หนึ่งต่อเดือน...

หนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ตามมาตรา ๕๒ วรรคสาม กรณีจึงเกิดปัญหาในทางกฎหมายว่า กรณีที่ผู้เสียภาษีผิดนัดไม่ชำระในงวดที่ ๒ หรืองวดที่ ๓ อันเป็นผลให้หมดสิทธิที่จะผ่อนชำระแล้ว การคิดเงินเพิ่มจะต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาการชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี หรือวันที่ผัดนัดการผ่อนชำระ

๓. ปัญหาการนำระยะเวลาในการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับกับการยึดอายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กล่าวคือ มาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่า เมื่อพ้น ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเดือนตามมาตร ๖๑ หากผู้เสียภาษียังมิได้ชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี โดยให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งมาตรา ๒๗๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติให้ระยะเวลาในการบังคับคดีมีกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องใดไว้ หรือได้ดำเนินการบังคับคดีโดยวิธีอื่นไว้บางส่วนแล้วภายในระยะเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดีโดยวิธีอื่นนั้นต่อไปจนแล้วเสร็จได้ โดยบทความสรุปคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จากเว็บไซต์ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ข้อ ๔๓ ระบุว่า อายุความในการบังคับคดีให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คือ ต้องดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองให้เสร็จสิ้นทุกขั้นตอน ตั้งแต่การยึดอายัด และขายทอดตลาดภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งคำสั่งทางปกครองดังกล่าว ดังนั้น จึงเกิดปัญหาในทางปฏิบัติว่า กรุงเทพมหานครต้องดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลา ๑๐ ปี นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลา ๙๐ วัน ตามมาตรา ๖๒ หรือวันที่ผู้เสียภาษีได้รับแจ้งการประเมินภาษี หรือวันอื่นใด และการขายทอดตลาดจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๑๐ ปีดังกล่าวด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวันชัย วัฒนง)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๗๐

โทรสาร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๖๔



ที่ กท ๑๓๐๒/ ๑๖๓๕

กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

ที่ พฤษภาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการปฏิบัติตามมาตรา ๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
เรียน เลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานเขตบางพลัด ที่ กท ๗๔๐๕/๗๖๐๔ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๖
๒. สำเนาหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๓๐๒/๕๔๔๑ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๖
๓. สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๔๖๗๕ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๗

ด้วยกรุงเทพมหานครได้หารือกรณีที่ดินที่เอกชนยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ สำหรับการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของสำนักงานเขตบางพลัดเพื่อสาธารณประโยชน์แก่ประชาชน ไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๒ มีรายละเอียดดังนี้

๑. ฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตบางพลัด ใช้เป็นสถานที่ลงเวลาปฏิบัติหน้าที่ราชการของบุคลากรด้านการเก็บขนมูลฝอย และใช้จอดรถสำหรับปฏิบัติงานภาคสนามด้านการรักษาความสะอาด อาทิ รถเก็บขนมูลฝอยขนาด ๑, ๑.๕, ๒ และ ๕ ตัน รถบรรทุกกระบะท้าย ๖ ตัน ๖ ล้อ รถเทรลเลอร์ รถตักหน้าชุดหลัง JCB รถยกคอนเทนเนอร์ยกอัตโนมัติ เป็นต้น

๒. ฝ่ายโยธา กลุ่มงานระบายน้ำ สำนักงานเขตบางพลัด ใช้เป็นสถานที่ให้เจ้าหน้าที่ดูแลและเก็บรักษาเครื่องมือ วัสดุ อุปกรณ์ เช่น เครื่องสูบน้ำ ปูนซีเมนต์ ฝาท่อระบายน้ำ แอสฟัลท์ และใช้เป็นสถานที่เตรียมความพร้อมในการแก้ปัญหาที่ท่วมในพื้นที่เขตบางพลัด ตลอดจนใช้เป็นสถานที่จอดรถที่ใช้ในการปฏิบัติงาน อาทิ รถตักหน้าชุดหลัง JCB รถบรรทุกท้าย ๖ ตัน ๖ ล้อ และรถปฏิบัติงานเร่งด่วน (หน่วย Best) เป็นต้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้ตอบข้อหารือประเด็นดังกล่าวว่า มีลักษณะเป็นการใช้ทรัพย์สินในกิจการของรัฐอันเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการสาธารณะหรือสาธารณประโยชน์แก่ประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น ที่ดินของเอกชนที่ยินยอมให้สำนักงานเขตบางพลัดใช้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของประชาชนโดยทั่วไป จึงอยู่ในความหมายของทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ และให้กรุงเทพมหานครหารือเรื่องดังกล่าวไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้คำปรึกษาและคำแนะนำในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

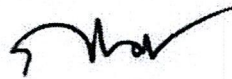
กรุงเทพมหานครจึงขอหารือว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในความหมายของทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ที่จะได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๘)

แห่งพระราช...

แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์
การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ลงวันที่
๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ หรือไม่ว่าอย่างไร เพื่อให้กรุงเทพมหานครจะได้ดำเนินการให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และ
ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย
จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายณัฐพงศ์ ดิษยบุตร)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๘๒๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๑๙

ที่ กท ๑๓๐๒/๗๖๖๖



กรุงเทพมหานคร

๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๖๑ ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ขอรื้อถอนการเสียภาษีที่ดินแปลงย่อยของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเครือข่ายสลัม ๔ ภาค ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ จำนวน ๒ แผ่น

ด้วยโครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่รัฐบาลมอบหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ดำเนินการมีเป้าหมายเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองและชุมชนบุกรุกให้มีที่อยู่อาศัยมั่นคงมีการจัดตั้งสหกรณ์และดำเนินการซื้อหรือเช่าที่ดินจากเอกชนเพื่อนำมาสร้างเป็นที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเครือข่ายสลัม ๔ ภาค ได้มีหนังสือขอให้กรุงเทพมหานครแก้ไขปัญหาการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในลักษณะแปลงใหญ่กับชุมชนที่ดำเนินโครงการบ้านมั่นคงในลักษณะแปลงรวม ซึ่งทางสหกรณ์หรือชุมชนถูกท้องถิ่นเรียกเก็บภาษีตามลักษณะแปลงโฉนดที่ดินแปลงรวม แต่ข้อเท็จจริงมีผู้อยู่อาศัยเป็รายแปลงย่อย จึงเสนอให้จัดเก็บภาษีเป็นแปลงย่อยในอัตราขั้นต่ำ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรุงเทพมหานครได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๔๒ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นเหตุให้มูลค่าที่ดินและฐานภาษีสูงขึ้น ซึ่งการคำนวณดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยที่กำหนดให้กรุงเทพมหานคร และท้องถิ่นอื่นใช้อ้างอิง ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ข้อ ๒ (๔) ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความเรียบร้อย จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวจะมีวิธีการใดเพื่อแก้ไขปัญหาให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่ต้องเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผ่านสหกรณ์ฯ หรือชุมชน นอกเหนือจากการแบ่งเช่าและจดทะเบียนการเช่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย
จะขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายแสนยากร อุบลศรี)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๘๖๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๑๙

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๓/๒๕๖๘

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกรณีมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ (เทศบาลเมืองคอหงส์ จังหวัดสงขลา)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. มาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ผู้เสียภาษีได้รับแจ้งการประเมินตามมาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๕๓ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๖๑ แล้วเห็นว่า การประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาพบทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี ประกอบกับข้อ ๙ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดแบบคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีไว้ โดยแบบดังกล่าวได้กำหนดให้ผู้เสียภาษีระบุข้อโต้แย้งและข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้บริหารท้องถิ่น กรณีมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ได้รับการแจ้งการประเมินตามมาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๖๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แล้วเห็นว่า การประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีนั้น ไม่ถูกต้อง และได้ยื่นหนังสือคัดค้านการประเมินภาษีต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี หากหนังสือดังกล่าวมีรายละเอียดข้อความที่มีลักษณะเป็นการคัดค้านการประเมินภาษีโดยระบุข้อโต้แย้งหรือข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมาย ซึ่งมีสาระสำคัญ ได้แก่ ชื่อผู้ยื่นคำร้องคัดค้าน ข้อโต้แย้งหรือข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมาย ลงลายมือชื่อผู้ยื่นคำร้อง ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในแบบคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ จึงถือว่าผู้เสียภาษีได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีตามมาตรา ๗๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แล้ว

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่อยู่ในขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน (เทศบาลเมืองชะอำ จังหวัดเพชรบุรี)	๒. ในอนาคตเพื่อให้การปฏิบัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) และผู้เสียภาษีเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กระทรวงมหาดไทยจึงควรพิจารณาแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เกิดความชัดเจนต่อไป คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗ (พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินฯ) เจ้าของที่ดินยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง เพียงแต่อาจถูกจำกัดสิทธิบางประการตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินฯ รวมทั้งไม่มีบทบาทผู้ดูแลที่ดินให้มีเจ้าของหรือผู้ครอบครองเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินฯ ที่ดินดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๘ (๑๒) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ (๑๐) ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (กฎกระทรวงยกเว้นฯ) ดังนั้นผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีใด จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีภาษีนั้น โดยจัดเก็บภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕ และมาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๒. กรณีที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินฯ บางส่วนถูกตัดและแบ่งเป็นถนน มาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย และมาตรา ๘ (๑๒) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ (๘) ของกฎกระทรวงยกเว้นฯ กำหนดให้สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ แต่ไม่ได้กำหนดยกเว้นให้กับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของถนน ลาน และรั้ว ดังนั้น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของถนน ลาน และรั้ว จึงอยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษี ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่กฎหมายกำหนด

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	อย่างไรก็ดี มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีสีตินา กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินา ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินบางส่วนที่ถูกตัดและแบ่งเป็นถนนเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ก็ย่อมเข้าข่ายได้รับยกเว้นภาษีสืบตามบทบัญญัติดังกล่าว ๓. กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เสียภาษีอยู่ระหว่างการอุทธรณ์การประเมินภาษีและผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด, หมวด ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีสีตินา กำหนดให้ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มในอัตราที่กำหนด ดังนั้น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีที่ผู้เสียภาษีอยู่ระหว่างการคัดค้านหรือการอุทธรณ์การประเมินภาษี หากผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ก็จะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามที่กำหนดในหมวด ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีสีตินา ๔. กรณีเจ้าของที่ดินได้มีการชำระภาษีแล้ว หากภายหลังเป็นที่ยึดว่าไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษี อบท. สามารถทบทวนการประเมินภาษีย้อนหลังได้ไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี ตามมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีสีตินา ๕. มอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณาดำเนินการศึกษานโยบายการบรรเทาภาระภาษีสีตินา ให้แก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการจัดรูปที่ดินเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี
๓. ข้อหาหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีสีตินาและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (จังหวัดนนทบุรี)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. ประเด็นการคำนวณฐานภาษีตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีสีตินา (เทศบาลเมืองบางกรวย) ๑.๑ กรณีการประเมินภาษีสีตินา ราย [REDACTED] มีที่ดินจำนวน ๒๘ แปลง และสิ่งปลูกสร้าง ๒๗ หลัง ซึ่งแต่ละแปลงไม่มีอาณาเขตติดต่อกัน

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	มาตรา ๔๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การคำนวณภาษี กรณีที่ดินหลายแปลง ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินจำนวน ๒๘ แปลง ซึ่งแต่ละแปลงไม่มีอาณาเขตติดต่อกัน แม้จะเป็นของเจ้าของเดียวกัน การคำนวณภาษีจะไม่นำมูลค่าทั้งหมดมารวมกันเป็นฐานภาษี แต่จะนับมูลค่าที่ดินในแต่ละแปลงและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นมาคำนวณรวมกันเป็นฐานภาษี แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแยกเป็นรายแปลง ๑.๒ กรณีการประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทห้องชุด ซึ่งยังมีได้ขายและอยู่ในการครอบครองของ [REDACTED] จำนวน ๕๖ ห้อง มาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าภาษี การประเมินกรณีห้องชุดจึงสามารถแบ่งแยกการคำนวณภาษีของแต่ละห้องชุดได้อย่างชัดเจน ประกอบกับมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่ดินหลายแปลง ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี โดยไม่ได้กำหนดกรณีห้องชุดติดกันให้คำนวณมูลค่ารวมกันเป็นฐานภาษี ดังนั้น การประเมินสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดจึงคำนวณมูลค่าแต่ละห้องเป็นฐานภาษี โดยไม่ได้นำมูลค่ารวมทุกห้องมาคำนวณเป็นฐานภาษี ทั้งนี้ โดยพิจารณาเทียบเคียงความเห็นของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ในการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗ ๒. ประเด็นคำสั่งของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประจำจังหวัดนนทบุรีชี้ชัดหรือแย้งกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ (องค์การบริหารส่วนตำบลอ้อมเกร็ด (อบต. อ้อมเกร็ด))

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ชำระภาษีที่ดินฯ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ออกไปจนถึงเดือนธันวาคม ๒๕๖๓ ตามประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลลำโพ เรื่อง ขยายเวลาการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นการขยายกำหนดเวลาเป็นการทั่วไปภายในเขต อบต. ลำโพ ดังนั้น กรณี อบต. ลำโพพบว่า การประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน อบต. ลำโพต้องทบทวนการประเมินภาษีไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖ เมื่อ อบต. ลำโพแจ้งประเมินภาษี ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เพิ่มเติม เมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ จึงอยู่ภายในกำหนดสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาชำระภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๔. กรณีการประเมินภาษีที่ดินฯ สำหรับที่ดินที่มีน้ำท่วมขังตลอดปี และกรณีที่ดินที่ทางเข้า - ออก ไม่เอื้ออำนวยต่อการนำเครื่องจักรกลเข้าดำเนินการปรับปรุงที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ที่ดิน จะสามารถลดหรือยกเว้นภาษีได้หรือไม่ (จังหวัดนนทบุรี) ๔.๑ มาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดมีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีในช่วงระยะเวลาใดช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ และกำหนดให้กรณีที่มีเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ ผู้เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีได้ ดังนั้น กรณีที่ดินที่มีน้ำท่วมซึ่งเป็นเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย ผู้เสียภาษีอาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีได้ ๔.๒ คณะกรรมการการฯ ในคราวการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำว่า มาตรา ๑๓๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่าที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถกำหนดที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๔. แนวทางการพิจารณาลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (เทศบาลเมืองแพร่ จังหวัดแพร่)	ได้พิจารณาความจำเป็น โดยอาจให้คำทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่สำหรับความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ดังนั้น ที่ดินที่ไม่มีทางออกสาธารณะจึงมีใช้ที่ดินโดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้อย่างแท้จริง จึงต้องเสียภาษีที่ดินฯ จึงเห็นว่ากรณีที่ดินที่ทางเข้า - ออก ไม่เอื้อต่อการนำเครื่องจักรกลเข้าดำเนินการปรับปรุงที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ที่ดิน ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่สามารถเข้าทำประโยชน์ได้เต็มทางเข้า - ออก ที่จำกัด จึงเป็นที่ดินที่ต้องเสียภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ การลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ย่อมต้องเป็นไปตามบัญญัติของกฎหมาย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียนพระสพเขตอุทกภัย ทำให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกน้ำท่วมขั้นที่ ๑ ได้รับความเสียหาย โดยขั้นที่ ๒ - ๙ แม้ว่าจะท่วมไม่ถึง แต่เหตุดังกล่าวส่งผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียนทุกชั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างปกติ มาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตอปท. ได้ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุนี้ในช่วงระยะเวลาใดช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งข้อ ๒๖ (๔) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ (ระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ) กำหนดให้มีการจัดทำบัญชีรายชื่อผู้เสียภาษี จำนวนพื้นที่และสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย และจำนวนภาษีที่เห็นควรลดหรือยกเว้นภาษี โดยพิจารณาว่า หากเสียหายไม่เกินสองในสามของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ลดภาษีตามสัดส่วนที่เสียหาย หรือหากเสียหายเกินกว่าสองในสามของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ได้รับยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ข้อ ๔ ของระเบียบ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๕. ปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การคิดเงินเพิ่มกรณีผู้เสียภาษีผ่อนชำระภาษีเป็นงวด (กรุงเทพมหานคร)	กระทรวงมหาดไทยฯ กำหนดให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยรักษาการและผู้อำนวยการและผู้อำนวยการวิวินิจฉัยปัญหา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ดังนั้น ปลัดกระทรวงมหาดไทยจึงอาจพิจารณาตีความวินิจฉัยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติสำหรับกรณีดังกล่าวต่อไป คำปรึกษาหรือคำแนะนำ มาตรา ๕๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ในการชำระภาษีผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระเป็นงวด งวดละเท่า ๆ กันได้ และในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ดังนั้น หากผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีงวดที่สอง หรืองวดที่สาม ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เสียภาษีย่อมหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน โดยในการคำนวณเงินเพิ่มจะคำนวณตั้งแต่เมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีเดิมในปีภาษีนั้นจนถึงวันที่มีการชำระภาษี
๖. การยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ มาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้เพื่อสาธารณประโยชน์ (ประกาศสาธารณประโยชน์ฯ) กำหนดให้ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้เพื่อสาธารณประโยชน์ต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ จะต้องจัดทำข้อตกลงยินยอมเป็นหนังสือลงลายมือชื่อร่วมกันระหว่างเจ้าของทรัพย์สิน อปท. หรือส่วนราชการอื่นที่มีใช้ อปท. แล้วแต่กรณี เพื่อนำทรัพย์สินไปจัดให้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี โดยไม่มีค่าตอบแทน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่น รวมทั้งติดประกาศความยินยอม ณ ที่ทำการ อปท. นั้น และในกรณีที่ทรัพย์สินที่ได้ยินยอมดังกล่าวด้วย ดังนั้น หากที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินของเอกชน

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๗. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีพื้นที่เช่าซ้อนกันระหว่างเทศบาลนครขอนแก่นกับเทศบาลตำบลบ้านเป็ด (จังหวัดขอนแก่น)	ที่ได้ยินยอมให้กรุงเทพมหานคร (กทม.) จัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสาธารณประโยชน์ฯ ครบถ้วน ก็ย่อมเข้าข่ายได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตามความในมาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศสาธารณประโยชน์ฯ อย่างไรก็ดี กรณี กทม. โดยสำนักงานเขตบางพลัดได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินจำนวน ๒ แปลงของเอกชนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ สำหรับการใช้ที่ดินตามหน้าที่ของสำนักงานเขตบางพลัด ได้แก่ ใช้เป็นสถานที่ลงเวลาปฏิบัติหน้าที่ราชการของบุคลากรด้านการรักษาความสะอาดและรถที่ใช้เป็นสถานที่ลงเวลาปฏิบัติงานภาคสนามด้านการรักษาความสะอาดและรถที่ใช้ในการปฏิบัติงานที่ใช้เป็นสถานที่ให้เจ้าหน้าที่ดูแลและเก็บรักษาเครื่องมือ วัสดุ อุปกรณ์ และใช้เป็นสถานที่เตรียมความพร้อมในการแก้ปัญหาในพื้นที่เขตบางพลัด เป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการตามอำนาจและหน้าที่ของ กทม. ตามกฎหมายในการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย และรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง และกรณีดังกล่าวประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันจากที่ดินดังกล่าวได้ เพียงแต่อาจได้รับประโยชน์ในรูปแบบบริการสาธารณะจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวของ กทม. ซึ่งเป็นอำนาจและหน้าที่ของ กทม. ที่จะดำเนินการดังกล่าวตามกฎหมายอยู่แล้ว ดังนั้น กรณีดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศสาธารณประโยชน์ฯ คำวินิจฉัย ๑. กรณีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [] เนื้อที่ [] ไร่ มีพื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างเทศบาลนครขอนแก่นและเทศบาลตำบลบ้านเป็ด เทศบาลใดมีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินฯ เห็นว่า พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น พุทธศักราช ๒๕๓๘ ได้กำหนดเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นไว้ตามมาตรา ๔ และได้กำหนด

ประวัติ	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	บทสมมติในทางกฎหมายไว้ตามมาตรา ๕ ว่า “ที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของผู้ใด เหลื่อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดิน ซึ่งติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน หรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาล เดิมทุกส่วน” ซึ่งมีผลทำให้ที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตามที่หรือตั้งกล่าวอยู่ภายในเขต เทศบาลเมืองขอนแก่นเดิมทุกส่วน ต่อมาเมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงฐานะเทศบาล เมืองขอนแก่น เป็นเทศบาลนครขอนแก่นตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาล นครขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น พ.ศ. ๒๕๓๘ (พ.ร.ฎ. จัดตั้งเทศบาลนครขอนแก่น) ไม่ได้มี บทบัญญัติซึ่งเป็นข้อสมมติในทางกฎหมายดังกล่าวไว้ ทำให้เขตเทศบาลนครขอนแก่น เป็นไปตามที่กำหนดในมาตรา ๔ เท่านั้น ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินบางส่วน อยู่นอกเขตเทศบาลนครขอนแก่นตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.ฎ. จัดตั้งเทศบาล นครขอนแก่นฯ จึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นที่หนึ่งของเทศบาลนครขอนแก่น และเมื่อพื้นที่ บางส่วนดังกล่าวอยู่ในเขตเทศบาลตำบลบ้านเป็ด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง จัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเป็ด อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เป็นเทศบาลตำบลบ้านเป็ด ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ จึงมีผลทำให้เทศบาลตำบล บ้านเป็ดมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินที่อยู่ภายในเขตของเทศบาลตำบลบ้านเป็ด ตามมาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ โดยพิจารณาเทียบเคียงความเห็น คณะกรรมการการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) เรื่องเสร็จที่ ๒๑๑/๒๕๔๓ เรื่อง การจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมบริษัทสยามแม่โคโร จำกัด (มหาชน) ๒. กรณีเทศบาลนครขอนแก่น และเทศบาลตำบลบ้านเป็ด ต่างแจ้งประเมินภาษีไปยัง ที่ดินแปลงเดียวกัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๔ (เทศบาลนครขอนแก่นไม่ได้ประเมินภาษีที่ดินฯ ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕) และผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีให้แก่เทศบาลตำบลบ้านเป็ดเรียบร้อยแล้ว และยังได้ชำระภาษีให้แก่เทศบาลนครขอนแก่นด้วยในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๖ - พ.ศ. ๒๕๖๘ เห็นว่า กรณีดังกล่าวเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินตามที่หรือมีพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่าง เทศบาลนครขอนแก่นและเทศบาลตำบลบ้านเป็ด ดังนั้น เทศบาลนครขอนแก่น

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	และเทศบาลตำบลบ้านเป็ดจึงมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินที่อยู่ในเขต อปท. ตามมาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ โดยกรณีเทศบาลนครขอนแก่นและเทศบาลตำบลบ้านเป็ดพบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้ อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษี ให้ถูกต้องตามและผู้เสียภาษีมักมีหน้าที่ต้องเสียได้ แต่จะทบทวนการประเมินภาษีได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี โดยหากผู้เสียภาษีมีการชำระไว้เกินจำนวนที่จะต้องเสีย ให้ อปท. มีหนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษียุติการชำระภาษีในสัปดาห์นั้นแต่วันที่ตรวจพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดเพื่อให้มารับเงินที่ชำระเกินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และในส่วนของการเปลี่ยนแปลงเงินที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้า หากกระทรวงมหาดไทยเห็นว่า กรณีตามข้อหารือเป็นกรณีของผู้เสียภาษีซื้อขายสุจริตว่า ตนเป็นผู้มีหน้าที่ที่จะต้องชำระภาษีที่ดินฯ ให้แก่เทศบาลตำบลบ้านเป็ด เทศบาลนครขอนแก่นจึงไม่สามารถบังคับให้ผู้เสียภาษีเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มอันเกิดแต่การใช้สิทธิโดยสุจริตได้ กระทรวงมหาดไทยอาจพิจารณาดำเนินการตามข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องของกระทรวงมหาดไทยต่อไปได้
๘. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีอาคารพหุพักนิกศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏยะลา (เทศบาลนครยะลา จังหวัดยะลา)	คำวินิจฉัย มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในการกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในการกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ประกอบกับมติคณะกรรมการการในคราวประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๔ ซึ่งให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำกรณีกรมธนารักษ์นำทรัพย์สินมาจัดหารายได้ไม่ว่าจะดำเนินการเองหรือวิธีการอื่นใดก็เข้าข่ายเป็นการนำทรัพย์สินของรัฐไปใช้หาผลประโยชน์เช่นเดียวกับกรณีที่ อปท. นำทรัพย์สินของตนเองไปจัดหารายได้และต้องเสียภาษีที่ดินฯ ดังนั้นทรัพย์สินของกรมธนารักษ์จึงไม่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า มหาวิทยาลัยฯ นำสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	กลุ่มเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๗ วิชาทกิจชุมชนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมวิสาหกิจชุมชนหรือองค์กรชุมชนตามพระราชบัญญัติจัดตั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้รับจัดสรรหรือได้รับโอนที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาจากส่วนราชการหรือองค์การมหาชน เพื่อให้นำไปจัดสรรให้บุคคลธรรมดาอีกทอดหนึ่งให้ใช้มูลค่าของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ หนังสือที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่มีลักษณะเดียวกันแล้วแต่กรณีมาเพื่อให้ได้มาซึ่งฐานภาษี ๒. ข้อ ๒ (๔) (จ) ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทในที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะการเช่า การเช่าซื้อ การครอบครอง หรือการทำประโยชน์ในที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับสหกรณ์ หรือองค์กรชุมชนตามพระราชบัญญัติจัดตั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้รับการสนับสนุนและช่วยเหลือจากองค์การมหาชน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อให้นำไปจัดสรรให้บุคคลธรรมดาอีกทอดหนึ่ง ให้ใช้มูลค่าของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ หนังสือที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน แล้วแต่กรณีมาคำนวณเพื่อให้ได้มาซึ่งฐานภาษี



คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2568 (1)

(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0808.3/ว 720 ลว. 27 มกราคม 2569 รวม 9 เรื่อง)

1

แบบคัดค้านการประเมินภาษี (ทม.คองหงส์ จ.สงขลา)

ม.73 กำหนดให้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี "ตามแบบ" ที่กำหนด (ต่างจากประมวลรัษฎากรที่กำหนดให้ "ใช้แบบ") หากหนึ่งสื่อคัดค้านการประเมินภาษี มีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคัดค้านโดยระบุข้อโต้แย้งข้อเท็จจริงข้อกฎหมายซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในแบบฯ ก็ถือว่ายื่นคำร้องตาม ม.73 แล้ว

2

การจัดเก็บภาษีที่ดินในขั้นตอนจัดรูปที่ดิน (ทม.ระพี จ.เพชรบุรี)

- ไม่มีบทบัญญัติห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองเข้าไปทำประโยชน์ที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กรณีที่ดินบางส่วนถูกตัดและแบ่งเป็นถนนที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของถนนต้องเสียภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ แต่หากที่ดินดังกล่าวถูกตัดและแบ่งเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน และมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ก็จะได้รับการยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)
- หากไม่ชำระภาษีภายในกำหนดต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีชำระภาษีแล้วแต่ภายหลังเป็นที่ยุติว่าไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี อปท. สามารถทบทวนการประเมินภาษีย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี ตาม ม.53

3

ปัญหาการจัดเก็บภาษี (จ.หนองบุรี)

- ที่ดินหลายแปลง แม้เป็นเจ้าของเดียวกันแต่ไม่มีอาณาเขตติดต่อกัน จะไม่นำมูลค่าทั้งหมดมาคำนวณรวมกันเป็นฐานภาษีตาม ม.42
- ม.42 ไม่ได้กำหนดกรณีห้องชุดได้อย่างชัดเจนตาม ม.35
การคำนวณภาษีแต่ละห้องชุดได้อย่างชัดเจนตาม ม.35
- กรณี อปท. ส่งแบบประเมินภาษีตาม ม.13 วรรคหนึ่ง แต่ไม่ปรากฏหลักฐานว่านำเสนอสำเร็จหรือไม่ และไม่มีจดหมายติดกลับ อปท. มีหน้าที่ติดตามตรวจสอบ หากจัดส่งไม่สำเร็จ ถือว่าผู้เสียภาษียังไม่ได้รับแจ้งประเมินและไม่มีหน้าที่เสียภาษี
- ให้ทบทางภาษีประเมินภาษีภายใน 3 ปีนับแต่สิ้นสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาชำระภาษี
- ที่ดินไม่มีทางออกสาธารณะไม่ใช่ที่ดินที่ไม่สามารถทำประโยชน์ได้อย่างแท้จริง จึงต้องเสียภาษีที่ดินฯ หากมีเหตุตาม ม.56, ม.57 อาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี

4

การลดหรือยกเว้นภาษีตาม ม.56 (ทม.แพร่ จ.แพร่)

กรณีโรงแรมประสบเหตุอุทกภัย น้ำท่วมซึ่งพื้นที่ 1 ได้รับความเสียหาย โดยพื้นที่ 2-9 แม่น้ำจะท่วมไม่ถึง แต่เหตุดังกล่าวส่งผลให้โรงแรมทุกชั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติตาม ซึ่งการจะลดหรือยกเว้นภาษีในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งตาม ม.56 และระเบียบ มท.ฯ ข้อ 26 เป็นอำนาจ ปมท. ตามระเบียบ มท.ฯ ข้อ 4 ที่จะพิจารณาดีความวิฉัยย์ กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการณึ่งดังกล่าว

5

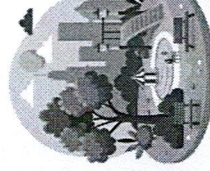
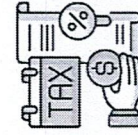
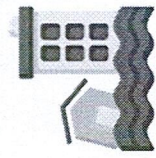
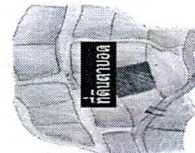
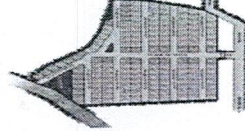
การคิดเงินเพิ่มกรณีผิดผ่อนชำระภาษีเป็นงวด (กทม.)

ม.52 ไม่ได้กำหนดระยะเวลาการคำนวณเงินเพิ่มกรณีไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาผ่อนชำระ ขณะที่ ม.70 กำหนดให้เริ่มนับเงินเพิ่มเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี จึงเห็นว่า ม.52 เป็นการให้สิทธิผู้เสียภาษีผ่อนชำระเป็นรายงวดเท่านั้น เมื่อไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดย่อมหมดสิทธิผ่อนชำระ และทำให้กำหนดเวลาชำระภาษีกลับเป็นกำหนดเวลาเดิม กรณีผิดนัดผ่อนชำระงวดที่ 2 หรือ 3 จึงต้องคำนวณเงินเพิ่มตั้งแต่เมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีเดิม (งวดที่ 1) จนถึงวันชำระภาษี

6

การยกเว้นภาษีกรณี ม.8 (กทม.)

ม.8 (8) ประกอบประกาศ กค. เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์กำหนดว่าต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันจึงจะได้รับยกเว้นภาษี กรณีประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันจากที่ดินดังกล่าวได้ เพียงแต่อาจได้รับประโยชน์ในรูปแบบบริการสาธารณะจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามอำนาจหน้าที่ เช่น ใช้เป็นสถานที่ลงเวลาปฏิบัติงาน สถานที่เก็บวัสดุอุปกรณ์ช่วยเหลือผู้ประสบภัย จึงไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นภาษี





คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2568 (2)

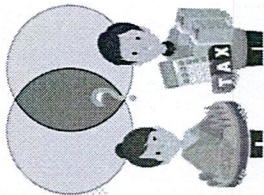
(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0808.3/ว 720 ลว. 27 มกราคม 2569 รวม 9 เรื่อง)

7

กรณีพื้นที่เช่าซื้อระหว่าง ทน.ขอนแก่น กับ ทด.บ้านเป็ด (จ.ขอนแก่น)

- แม่ พ.ร.ฎ.จัดตั้ง ทน.ขอนแก่นจะกำหนดเขตไว้ใน ม.4 และทสมมติทางกฎหมายไว้ใน ม.5 ว่า ที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างใดเหลือมล้ำเข้ามาในเส้นเขตตาม ม.4 ให้ถือว่าที่ดินซึ่งติดต่อกัน เป็นผืนเดียวหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นอยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน แต่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็น ทน. ตาม พ.ร.ฎ.จัดตั้ง ทน.ขอนแก่น ไม่ได้รับบทบัญญัติซึ่งเป็นข้อสมมติทางกฎหมาย ดังกล่าวไว้ ทำให้เขต ทน.ขอนแก่น เป็นไปตามที่กำหนดใน ม.4 เท่านั้น เมื่อพื้นที่บางส่วน อยู่ในเขต ทด.บ้านเป็ด จึงมีผลทำให้ ทด.บ้านเป็ด มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่อยู่ในเขตได้

- กรณี อบท. ต่างแจ้งประเมินภาษีไปยังที่ดินแปลงเดียวกัน หากเห็นว่าประเมินภาษีผิดพลาด หรือไม่ครบถ้วนสามารถทบทวนการประเมินภาษีได้ตาม ม.53 ในส่วนนี้ยปรับเงินเพิ่ม ที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้า โดย อบท. ไม่สามารถบังคับให้ผู้เสียภาษีเสียเปรียบเงินเพิ่ม อันเกิดแต่การใช้สิทธิโดยสุจริตได้



8

การจัดเก็บภาษีหอพักนักศึกษา มรภ.ยะลา (ทน.ยะลา จ.ยะลา)

- อาคารหอพักนักศึกษาและอาคารชุดที่พัสดุการ ให้ นศ. และบุคลากร มรภ. เข้าพัก โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าบำรุงตามระเบียบสภา มรภ. เป็นการจัดสวัสดิการที่พัก สำหรับบุคลากร เพื่อนำไปใช้บริหารจัดการอาคารชุดไม่ให้เกิดความยุ่งยากแก่ผู้อยู่อาศัยในหอพักได้ และมีได้แบ่งผลประโยชน์กับบุคลากรรวมทั้งบุคลากรภายนอกไม่สามารรถเข้าอยู่อาศัยในหอพักได้ เห็นว่า ตามมติ คกก. 1/2564 กรณี รร. นำทรัพย์สินไปหารายได้ถือเป็นภาระนำทรัพย์สินของรัฐ ไปใช้หาผลประโยชน์ ดังนั้น กรณี มรภ. นำอาคารมารายรายได้จึงเข้าข่ายเป็นการนำทรัพย์สินของรัฐไปใช้หาผลประโยชน์ไม่ได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)

9

การจัดเก็บกรณีบ้านมั่นคง (กทม.)

โครงการมั่นคงตามนโยบายรัฐบาล มีสหกรณ์ได้รับจัดสรรหรือรับโอนที่ดินจาก พอช. โดยมี สหกรณ์ที่ได้รับบริการสนับสนุนจาก พอช. นำไปให้บุคคลธรรมดาเช่าหรือเช่าซื้ออีกทอด สามารถคำนวณฐานภาษีแยกแปลงย่อยได้ตามประกาศเรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์หลายประเภท ข้อ 2 (4)

