807

(ลงเฉพาะทางอินเทอร์เน็ตเท่านั้น)



ที่ นศ ๐๐๒๓.๓/ว ๖๖๗๙

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นศ ๘๐๐๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทุกแห่ง (ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๗๘๙๒
ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานคร

จังหวัดนครศรีธรรมราชพิจารณาแล้ว จึงขอส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้น เพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทยา เขียวรอด)
รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร. ๐ ๗๕๓๕ ๖๑๔๔ ต่อ ๓๒

3

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
เลขรับ 17865
วันที่ ๐๓ ก.ย. ๒๕๖๘ เวลา ... น

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๗๘๔๒

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๘

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
เลขรับ 9911
วันที่ ๐๓ ก.ย. ๒๕๖๘
เวลา ...

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค (คกก.) ๑๐๐๖/๕๘ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
เลขที่รับ 3102
วันที่ 4 ก.ย. 68
เวลา ...

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติธร อิ้มละมัย)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร./โทรสาร ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th
ผู้ประสานงาน : สิรินยา รินชัย โทร. ๐๒-๐๒๖-๕๘๐๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย



กระทรวงมหาดไทย
กรมกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 19 มิ.ย. 2568
เลขรับ 25659

ที่ กค(คกก.)๑๐๐๖/ ๕๘

คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 31890
วันที่ 20 มิ.ย. 2568

๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๗๙๕๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๖
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๗๐๓๘ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๗
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๘๔๒๓ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๗
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๒๘๗๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๗
๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๓๓๓๗ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ด่วน ที่ กท ๑๓๐๒/๒๓๑๙ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔
๒. ภาพถ่ายบันทึกกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๖/๑๕๐๐๐ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๖
๓. ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๕ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหาฯ) เพื่อขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า กระทรวงการคลังได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ และกรุงเทพมหานครได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอหารือคณะกรรมการฯ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ตามลำดับ โดยในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 6860
วันที่ ๒๐ มิ.ย. ๒๕๖๘
เวลา

ขอแสดงความนับถือ

(นายปัณณ์ อนันอภิบุตร)
ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี
เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ที่ กค(คกก.)๑๐๐๖/ ๕๘

คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๗๙๕๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๖
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๗๐๓๘ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๗
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๘๔๒๓ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๗
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๒๘๗๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๗
๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๓๓๓๗ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ด่วน ที่ กท ๑๓๐๒/๒๓๑๙ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔
๒. ภาพถ่ายบันทึกกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๖/๑๕๐๐๐ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๖
๓. ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๕ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหาฯ) เพื่อขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า กระทรวงการคลังได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ และกรุงเทพมหานครได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอหารือคณะกรรมการฯ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ตามลำดับ โดยในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปัณณ์ อนันอภิบุตร)
ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี
เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น
โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑ โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ด่วน

ที่ กท ๑๓๐๒/ ฝกจส

กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง ขอหารือการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ประธานคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปลัดกระทรวงการคลัง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓
๒. สำเนาประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓
๓. ตัวอย่างการคำนวณภาษี แบบแยกคำนวณภาษีแต่ละอาคาร และแบบรวมราคาประเมินทุกอาคารก่อน

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศใช้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นไป นั้น

กรุงเทพมหานครได้พบปัญหาในการจัดเก็บภาษีดังกล่าว โดยมีความเห็นเบื้องต้น ดังนี้

๑. กรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำทรัพย์สินไปใช้หาผลประโยชน์ โดยใช้สิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์ทั้งอาคาร ได้แก่

ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๕๙ เนื้อที่ดินรวม ๔๔๘ ไร่ ๗๒ ตารางวา มีอาคารศูนย์การค้าจัตุรัสจามจุรี (เนื้อที่ดิน ๒๐ ไร่ ๓ งาน) ให้เช่าทำการค้า ให้เช่าพักอาศัย และให้เช่าเป็นสำนักงาน ซึ่งมีหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำนักงานสภานโยบายการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรมแห่งชาติ (สอวช.) เช่า อาคารสยามสแควร์วัน (เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๓.๗๕ ตารางวา) ให้เช่าทำการค้า อาคารสยามกิตต์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๘๖.๕๐ ตารางวา) ให้เช่าทำการค้าและโรงเรียนกวดวิชา อาคารวิทยกิตต์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๒ งาน ๙๔.๐๖ ตารางวา) ให้เช่าเป็นสำนักงาน และอาคารลิโด้คอนเน็กซ์ (เนื้อที่ดิน ๑ ไร่ ๒ งาน ๗๓.๕๖ ตารางวา) ให้เช่าทำการค้า

ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๕๗ เนื้อที่ดินรวม ๗๐๐ ไร่ ๓ งาน ๕๒ ตารางวา มีอาคารระเบียงจามจุรีและเรือนวิรัชมิตร (เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ๒ งาน ๖๙ ตารางวา) ให้เช่าพักอาศัย ส่วนชั้นล่างให้เช่าทำการค้า และอาคารตลาดสามย่าน (เนื้อที่ดิน ๓ ไร่ ๑๖.๘๐ ตารางวา) เป็นอาคารตลาดสด ให้เช่าทำการค้าและเป็นที่ทำการของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอีกแห่งหนึ่ง

๑.๑ พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในอาคารที่เหลือจากการแบ่งให้ผู้เช่าตามสัญญาเช่า เช่น ทางเดิน บันได ลิฟท์ ห้องน้ำ เป็นต้น ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

มีความเห็นว่า ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสร้างอาคารขึ้นมาเพื่อใช้หาผลประโยชน์ทั้งอาคาร ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ต่อเนื่องและมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการเข้าใช้ประโยชน์พื้นที่เช่า ไม่ได้สร้างขึ้นมาเพื่อใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ จึงเป็นพื้นที่ที่นำไปใช้หาผลประโยชน์เช่นกัน จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และเมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ได้ให้ผู้เช่าคนใดเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์โดยเฉพาะ แต่เป็นพื้นที่ที่

จุฬาลงกรณ์ ...

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยผู้ให้เช่าจัดการดูแลเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว

๑.๒ พื้นที่แบ่งไว้สำหรับเพื่อเช่าแต่ปิดว่างไว้ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

มีความเห็นว่า ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีการนำไปใช้หาผลประโยชน์แล้ว จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อยังไม่มีผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๑.๓ หากต้องประเมินภาษีพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว วิธีการประเมินภาษีต้องคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน หรือนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี เนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลังเป็นของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงเดียวกัน เช่น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๕๙ มีเนื้อที่ดินรวม ๔๔๘ ไร่ ๗๒ ตารางวา ซึ่งมีอาคารจัตุรัสจามจุรี (เนื้อที่ดิน ๒๐ ไร่ ๓ งาน) อาคารสยามสแควร์วัน (เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๓.๙๕ ตารางวา) อาคารสยามกิตต์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๘๖.๕๐ ตารางวา) อาคารวิทยกิตต์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๒ งาน ๙๔.๐๖ ตารางวา) และอาคารลิโด้คอนเน็กซ์ (เนื้อที่ดิน ๑ ไร่ ๒ งาน ๓๑.๕๖ ตารางวา) ตั้งอยู่ หากคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๑,๑๘๓,๑๔๑.๖๕ บาท แต่หากนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๓,๖๑๘,๙๖๓.๖๗ บาท (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

ต้นเรื่อง

มีความเห็นว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดอัตราภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมูลค่าของฐานภาษี เป็นเหตุให้ค่าภาษีที่คำนวณได้จึงแตกต่างกัน เมื่อพิจารณามาตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๔๒ วรรคสอง ที่บัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และกรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี แสดงให้เห็นว่า กฎหมายประสงค์ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีเป็นรายแปลง และหากที่ดินหลายแปลงติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ก็ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรวมกัน เพื่อมิให้เจ้าของใช้วิธีแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงเพื่อหลีกเลี่ยงค่าภาษี ดังนั้น เมื่อเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน จึงต้องคำนวณมูลค่าฐานภาษีโดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๓,๖๑๘,๙๖๓.๖๗ บาท

๑.๔ พื้นที่แบ่งเช่าในอาคารส่วนที่หน่วยงานราชการสังกัดกระทรวงต่าง ๆ เช่า เพื่อเป็นสำนักงานของหน่วยงานนั้น ๆ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

มีความเห็นว่า เมื่อพิจารณาสรุปคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓๘ ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย กรณีเทศบาลเมืองเช่าที่ดินจากองค์การบริหารส่วนจังหวัดเพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมาเช่าเพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย เมื่อที่ดินบางส่วนที่เช่าแล้วว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เทศบาลเมืองต้องเสียภาษีในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยเสียภาษีในอัตราอื่น ๆ แล้ว ก็จะเห็นว่า แม้เทศบาลเมืองยังไม่ได้นำที่ดินที่เช่ามาไปหาผลประโยชน์ เทศบาลเมืองก็มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่จะได้รับ

ยกเว้น ...

ยกเว้นภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น จะต้องเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ และเจ้าของทรัพย์สินต้องมิได้ใช้หาผลประโยชน์ เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำทรัพย์สินไปหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะให้เอกชนหรือหน่วยงานของรัฐเช่า ก็ไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) และเมื่อหน่วยงานของรัฐเช่าพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หน่วยงานของรัฐผู้เช่าจึงมีหน้าที่เสียภาษีในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ตามนิยาม "ผู้เสียภาษี"มาตรา ๕ จึงต้องแจ้งการประเมินภาษีไปยังหน่วยงานของรัฐผู้เช่า

๑.๕ หากต้องประเมินภาษีพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารพักอาศัย ต้องใช้อัตราภาษีประเภทที่อยู่อาศัยหรือประเภทอื่น ๆ

มีความเห็นว่า เมื่อพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ให้เช่าพักอาศัย เป็นของเจ้าของเดียวกัน โดยพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับพื้นที่พักอาศัย จึงต้องเสียภาษีในอัตราประเภทที่อยู่อาศัยตามข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

๑.๖ กรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแบ่งที่ดินให้หน่วยงานของรัฐเช่าเพื่อสร้างอาคารหน่วยงานราชการนั้น ๆ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

มีความเห็นว่า หน่วยงานของรัฐผู้เช่ามีหน้าที่เสียภาษีในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ จึงต้องแจ้งการประเมินภาษีไปยังหน่วยงานของรัฐผู้เช่าเช่นเดียวกับข้อ ๑.๔

๑.๗ ที่ดินที่เป็นถนน ตรอก ซอย เพื่อสัญจรเป็นการทั่วไปบริเวณรอบ ๆ พื้นที่เช่า เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารศูนย์การค้า อาคารเช่าต่าง ๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

มีความเห็นว่า ที่ดินที่เป็นถนน ตรอก ซอย เพื่อสัญจรเป็นการทั่วไปบริเวณรอบ ๆ พื้นที่เช่า นั้น จัดทำขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า ซึ่งโดยทั่วไปจะมีการนำค่าก่อสร้างและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาถนน ตรอก ซอย ดังกล่าว มารวมคำนวณต้นทุน ดอกเบี้ย และระยะเวลาในการคืนทุนด้วย จึงถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งที่นำออกให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย ทั้งนี้ หากที่ดินที่เป็นถนน ตรอก ซอยดังกล่าว เป็นที่ดินซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับพื้นที่พักอาศัย ก็ต้องเสียภาษีในอัตราประเภทที่อยู่อาศัยตามข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย แต่หากใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับพื้นที่อาคารพาณิชย์หรืออาคารศูนย์การค้า ก็ต้องเสียภาษีในอัตราประเภทใช้ประโยชน์อื่น เนื่องจากไม่ได้ใช้ประกอบเกษตรกรรมและไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๓๗ (๓) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๘ ที่ทำการของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

มีความเห็นว่า สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยใช้เป็นที่ติดต่อกับผู้เช่าหรือผู้ที่ต้องการเช่าทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเช่นเดียวกับสำนักงานของบริษัทเอกชน ถือได้ว่า

เป็นส่วน ...

เป็นส่วนที่นำไปใช้หาผลประโยชน์ เมื่อไม่ได้ใช้ในกิจการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหรือในกิจการสาธารณะ จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย

๒. บริษัท มหานครเอสเตท จำกัด มีหนังสือลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๓ ขอให้สำรวจและประเมินภาษีที่ดินตกสำรวจ โดยแจ้งว่า ตามที่สำนักงานเขตยานนาวาได้แจ้งประเมินให้บริษัทฯ ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ นั้น สำนักงานเขตยานนาวายังไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินของบริษัทฯ อีก ๑ แปลง เป็นที่ดินสิทธิครอบครองหรือที่ครอบครองไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ ๒ - ๓ - ๐๐ ไร่ ซึ่งเป็นที่งอกริมตลิ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยา โดยงอกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑๓ เลขที่ดิน ๖๖ หน้าสำรวจ ๙๒๕ ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ซื้อมาและครอบครองทำประโยชน์ต่อมาตลอด และได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ประจำปีภาษีเรื่อยมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีดังกล่าว สำนักงานเขตยานนาวาสามารถประเมินภาษีได้หรือไม่ อย่างไร (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนดเวลาการแจ้งประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จาก ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ เป็น ภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓)

มีความเห็นว่า เมื่อพนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้บริษัท มหานครเอสเตท จำกัด ชำระภาษีแล้ว เพียงแต่สำรวจที่ดินตกไป ๑ แปลง จึงเป็นกรณีการประเมินภาษีไม่ครบถ้วนตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงานประเมินจึงมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จาก ภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ เป็น ภายในเดือนตุลาคม ๒๕๖๓) ทั้งนี้ สามารถแจ้งการประเมินภาษีให้บริษัทฯ ชำระภาษีได้ โดยไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ และ ๓๙ กล่าวคือ ไม่ต้องแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้บริษัทฯ ทราบก่อน รวมทั้ง ไม่ต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) เนื่องจากมาตรา ๕๓ ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา ๓๐ และ ๓๙ มาใช้บังคับ

๓. พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังเจ้าของเดิม แต่ปรากฏว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว กรณีดังกล่าวสามารถแจ้งการประเมินไปยังเจ้าของใหม่ได้หรือไม่ เนื่องจากพ้นกำหนดการแจ้งประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ แล้ว (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนดเวลาการแจ้งประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จาก ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ เป็น ภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓) และจะต้องแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) พร้อมจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เจ้าของใหม่ทราบก่อนหรือไม่ และต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) ก่อนหรือไม่

มีความเห็นว่า กรณีพนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไปยังเจ้าของเดิมนั้น เป็นกรณีการประเมินภาษีผิดพลาดตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงานประเมินจึงมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี ทั้งนี้ สามารถแจ้งการประเมินภาษีให้เจ้าของใหม่ชำระภาษีได้ โดยไม่ต้องดำเนินการ

ตามมาตรา ...

ตามมาตรา ๓๐ และ ๓๙ กล่าวคือ ไม่ต้องแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เจ้าของใหม่ทราบก่อน รวมทั้ง ไม่ต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) ก่อน เนื่องจากมาตรา ๕๓ ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา ๓๐ และ ๓๙ มาใช้บังคับ

๔. กรณีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นบุคคลธรรมดา และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคม แต่ไม่ได้อยู่อาศัยเอง จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

มีความเห็นว่า มาตรา ๔๑ บัญญัติยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยข้อความว่า "ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา" ใช้ขยายของคำว่า "เจ้าของ" ดังนั้น มาตรา ๔๑ จึงยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยเอง หากให้ผู้อื่นอยู่อาศัยก็จะไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี แม้เจ้าของจะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านก็ตาม

๕. กรณีเจ้ามรดกเสียชีวิตก่อนปีภาษี ดังเช่น นาย ก. เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน ใช้อยู่อาศัยกับภริยาชอบด้วยกฎหมาย และมีบุตรด้วยกัน ๒ คน ทั้งหมดมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังดังกล่าว ต่อมา นาย ก. เสียชีวิตเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๓ โดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ และยังไม่มีการแบ่งทรัพย์มรดก ดังนี้ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ผู้ใดมีหน้าที่เสียภาษี และต้องแจ้งการประเมินภาษีไปยังชื่อบุคคลใด และได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

มีความเห็นว่า ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น เมื่อนาย ก. เสียชีวิตเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๓ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๔ นาย ก. ไม่มีสภาพบุคคลแล้ว จึงไม่อาจเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินได้ นาย ก. จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีอีกต่อไป และเมื่อนาย ก. ตาย มรดกย่อมตกทอดแก่ทายาททันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ วรรคหนึ่ง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๑๑/๒๕๔๒ และ ๑๔๕/๒๕๓๖ ทายาทของนาย ก. คือ ภริยาและบุตร ๒ คน จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในบ้านและที่ดินดังกล่าว โดยเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดมีหน้าที่ชำระภาษีตามมาตรา ๔๗ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ เนื่องจากเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งพนักงานประเมินสามารถแจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้ ส่วนมาตรา ๔๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ นั้น เป็นกรณีที่ผู้เสียภาษีตายในระหว่างปีภาษี โดยผู้จัดการมรดกหรือทายาทมีหน้าที่ชำระภาษีแทน

๖. นายเอและนายบีเป็นเจ้าของรวมที่ดินแปลงหนึ่ง แต่เป็นเจ้าของบ้านคนละหลังซึ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยทั้งคู่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังของตน นายเอและนายบีต่างได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

มีความเห็นว่า มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้น

บุคคลธรรมดาที่จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท จะต้องเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของ เจ้าของสิ่งปลูกสร้างจะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๑๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง ส่วนเจ้าของที่ดินจะไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามมาตรา ๔๑ แต่อย่างใด

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของรวม เจ้าของรวมทุกคนจะต้องเป็นเจ้าของรวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงจะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท เมื่อนายเอและนายบีเป็นเจ้าของบ้านคนละหลัง แม้จะเป็นเจ้าของรวมในที่ดิน ก็ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แต่จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของสิ่งปลูกสร้างคนละ ๑๐ ล้านบาท มาตรา ๔๑ วรรคสอง สำหรับที่ดินจะไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

๗. มัสยิดได้รับบริจาคที่ดิน แต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด ๆ จะได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) มีหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ทรัพย์สินนั้น ต้องเป็นศาสนสมบัติ และ

(๒) ทรัพย์สินนั้น ต้องใช้ประโยชน์ ดังนี้

๒.๑ ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจ หรือ

๒.๒ ใช้เฉพาะเพื่อกิจการสาธารณะ หรือ

๒.๓ ใช้เพื่อเป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใด

และ

(๓) ทรัพย์สินนั้น ต้องมิได้ใช้หาผลประโยชน์

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ที่นำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ปรากฏตามสรุปคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ และ ๕ ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ว่า เพื่อกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ในลักษณะต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากจะยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้กับที่ดินของมัสยิดที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ก็จะบัญญัติไว้สั้น ๆ ว่า "ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์" จะไม่มีข้อความว่า "ที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง" ดังนั้น เมื่อมัสยิดได้รับบริจาคที่ดินแต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด ๆ จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) ที่ดินดังกล่าวจึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘. การส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องตามแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ภ.ด.ส. ๓ หรือ ภ.ด.ส. ๔) ให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบตามมาตรา ๓๐ และการแจ้งการประเมินภาษี (แบบ ภ.ด.ส. ๖ และ ภ.ด.ส. ๗ หรือ ภ.ด.ส. ๘) ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไม่ได้ เช่น ไม่มีผู้รับตามจ่าหน้า หรือผู้รับย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่ เป็นต้น หากพนักงานประเมินประสงค์จะดำเนินการโดยวิธีปิดหนังสือตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ต้องดำเนินการอย่างไร สามารถปิดหนังสือโดยเปิดเผยให้เห็นรายการข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ ชื่อผู้เสียภาษี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่ ลักษณะการทำประโยชน์ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าภาษี ที่ต้องชำระ ได้หรือไม่ อย่างไร

มีความเห็นว่า การปิดหนังสือ และการลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ ตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง นั้น มีลักษณะเช่นเดียวกัน ซึ่งการลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็จะต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ...

ต่างๆ ได้แก่ ชื่อผู้เสียภาษี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่ ลักษณะการทำประโยชน์ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าภาษีที่ต้องชำระ เป็นต้น ดังนั้น การปิดหนังสือ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษี จึงสามารถปิดโดยเปิดเผยให้เห็นรายการข้อมูลดังกล่าวได้

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือว่าความเห็นของกรุงเทพมหานครข้างต้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวัลยา วัฒนรัตน์)
รองปลัดกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง
กองรายได้
โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๘๒๖๕
โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๑๙

ที่ กท ๐๗๐๒/พิเศษ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๔
เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมาย
รับวันที่ 16 มิ.ย. 64 เวลา 10.10 น.
ผู้รับ

ผู้อำนวยการสำนัก		วันที่ ๑๗ มิ.ย. ๖๔
รองผู้อำนวยการสำนัก		วันที่
ผู้อำนวยการกอง		วันที่ ๑๗ มิ.ย. ๖๔
หัวหน้าฝ่าย		วันที่ ๑๗ มิ.ย. ๖๔
นิติกรดำเนินการ		วันที่ ๒๕ พ.ค. ๒๕๖๔
เจ้าหน้าที่พิมพ์ต้นฉบับ		วันที่

ปลัดกระทรวงการคลัง
รับที่ 4323
วันที่ 8 พ.ย. 66

สนง.ปลัดฯ เลขรับ 22688
8 พ.ย. 66 เวลา 09:37
ที่ กค1006/15000
ลว 7 พ.ย. 66

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กระทรวงการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๙๒๖

ที่ กค ๑๐๐๖/ ๑๕๐๐๐ **วันที่** ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

กลับจากสำนักงานปลัดฯ
๗ พ.ย. ๒๕๖๖

เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง
ประธานกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) โดยมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ร่วมกับข้าราชการของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเป็นฝ่ายเลขานุการ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีหน้าที่และอำนาจตามมาตรา ๑๖ (๒) ในการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า ปัจจุบันมีประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ) เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ตามมาตรา ๔๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งเห็นควรเสนอขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนี้

๑. <u>การเริ่มนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ</u>

การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีภาษี ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นปีภาษีแรกที่มีการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นปีที่ ๑ และถึงแม้ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะมิได้มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในปีภาษี ๒๕๖๓ ก็ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีภาษี ๒๕๖๓ เป็นปีที่ ๑ <u>หรือ</u> ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีภาษีแรกที่ อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นปีที่ ๑ <u>หรือ</u> จะมีวิธีการนับจำนวนปีของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ อย่างไร

๒. <u>การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ กรณีมิได้มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ</u>

หาก อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ เป็นเวลา ๒ ปีติดต่อกัน แต่ปีที่ ๓ อปท. มิได้มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในปีที่ ๔ อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ ดังนั้น ในปีที่ ๔ อปท. จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในปีที่ ๒ (ร้อยละ ๐.๖) <u>หรือ</u> จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บเท่ากับอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) (ร้อยละ ๐.๓) ในการคำนวณภาษี <u>หรือ</u> จะใช้อัตราภาษีใดในการคำนวณภาษี

/๓. การนับ ...

๓. <u>การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ กรณีมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง</u>

หาก อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ เป็นเวลา ๒ ปีติดต่อกัน และปีที่ ๓ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างยังคงเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ แต่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทำให้ อปท. ต้องมีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ไปยังผู้เสียภาษีรายใหม่ ดังนั้น ในปีที่ ๔ อปท. จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บ<u>เพิ่มขึ้น</u>จากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในปีที่ ๓ (ร้อยละ ๐.๖) <u>หรือ</u> จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บ<u>เท่ากับ</u>อัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) (ร้อยละ ๐.๓) ในการคำนวณภาษี <u>หรือ</u> จะใช้อัตราภาษีใดในการคำนวณภาษี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในประเด็นดังกล่าวข้างต้น

(นายอัครุตม์ สนธยานนท์)
ที่ปรึกษาด้านการพัฒนาและบริหารการจัดเก็บภาษี รักษาราชการแทน
รองปลัดกระทรวงการคลัง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง

สง ฐศค.

กนภ.

๑๗ พ.ย. ๖๖

(นายลวรณ แสงสนิท)
ปลัดกระทรวงการคลัง

เรียน ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการคลัง
๒๑ พ.ย. ๒๕๖๖