



ที่ นศ ๐๐๒๓.๓/ว ๑๗๗๙

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นศ ๘๐๐๐๐

๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ และนายกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่ง
(ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัดนครศรีธรรมราช)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๒๔๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔
จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ส่งคำแนะนำ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุง และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดรายละเอียดได้จาก QR Code แนบท้ายหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปราโมทย์ ศรีวิสุทธิ)

ท้องถิ่นจังหวัดนครศรีธรรมราช ปฏิบัติราชการแทน

[ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช]

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร. ๐-๗๕๓๕-๖๑๔๔ ต่อ ๒๐



สิ่งที่ส่งมาด้วย

3

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๒๕๗



๒ มีนาคม ๒๕๖๔

ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เลขรับ 5507
วันที่ - ๓ มี.ค. ๒๕๖๔
เวลา.....น.

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์กม. ๑๐๒๐๐

เลขรับ 2478

วันที่ - ๓ มี.ค. ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดระยอง)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๑๘๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๕๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

เลขรับ 840

ขอแสดงความนับถือ 4 มี.ค. ๖4

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๔๘

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ศิสสาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๔-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๕๓



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๑๘๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓

ตามที่จังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ในเขตเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง ไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยโดยสภาพได้ ซึ่งสภาพความเป็นจริงมูลค่าของอาคาร/ห้องชุดต้องลดลงหรือไม่มีมูลค่า แต่การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ดินเป็นประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และกรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. มาตรา ๙ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น และให้เสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น กรณีอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ในเขตเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง มีสภาพทิ้งไว้ว่างเปล่า จึงเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องเสียภาษีในประเภททิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ประกอบกับมาตรา ๓๕ วรรคสอง (๓) แห่งพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีมาจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าว ไม่ได้มีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจึงต้องนำราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณในประเภททิ้งไว้ว่างเปล่า อัตราเริ่มต้นร้อยละ ๐.๓ ตามมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่ในส่วนของที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กระทรวงมหาดไทยจึงไม่เห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดระยอง และได้ส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อวินิจฉัยในกรณีดังกล่าว ตามมาตรา ๒๓ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

/๒. มาตรา ๕๖...

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ได้มีมติที่ประชุมแนะนำว่า อาคาร/ห้องชุด สายสมทวนเวอร์ ตำบลเพ อำเภอเมืองระยอง ไม่สามารถเข้าอยู่พักอาศัยโดยสภาพได้ ซึ่งสภาพความเป็นจริง มูลค่าของอาคาร/ห้องชุด ต้องลดลงหรือไม่มีมูลค่า แต่การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ดินเป็นประเภท ที่รกร้างว่างเปล่าต้องชำระในอัตราร้อยละ ๐.๓ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๖) ซึ่งไม่เข้าลักษณะตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบ ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ “เหตุอันพ้นวิสัยที่จะประกันได้โดยทั่วไป” และข้อ ๒๖

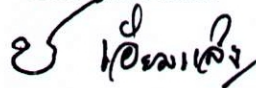
๒.เทศบาลนครระยอง หรือการขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วย การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ.๒๕๖๒ ข้อ ๒๗ กรณีได้รับหนังสือ จากบริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุงยังไม่ได้เปิดให้บริการ ตามหนังสือสัญญา ก่อสร้างงานโครงการและงานสถาปัตยกรรม ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ โดยเทศบาลนครระยอง ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวปัจจุบันยังอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง เนื่องจากความเสื่อมสภาพของอาคาร โดย บริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ นั้น ไม่เข้าหลักเกณฑ์การขอยกเว้น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๗

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยองได้มีมติที่ประชุมแนะนำว่า บริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง ไม่เข้าลักษณะ การขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๗ เนื่องจากเป็นการซ่อมแซม ปรับปรุง ความเสื่อมสภาพของอาคารจากผู้เสียภาษีเอง จึงมีลักษณะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ในการนี้จังหวัดระยองพิจารณาแล้ว เพื่อปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบ ข้อ ๑๖ ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงขอส่งคำแนะนำ ให้กับเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง และ เทศบาลนครระยอง (ตามข้อ ๑ และข้อ ๒) ให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาเสนอไปยังกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณา รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาญนะ เอี่ยมแสง)

ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร.๐-๓๘๖๙-๔๑๙๑-๒ ต่อ ๑๗-๑๙



ที่ รย ๕๒๖๐๓/๑๘๑๔

ที่ว่าการอำเภอเมืองระยอง
เลขรับ..... ๗๓๖๓
วันที่..... ๑๙ ต.ค. ๒๕๖๓
เวลา.....

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านเพ
ถนนเพ-แกลง-กรำ รย ๒๑๑๖๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ทหาริกรรมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เรียน นายอำเภอเมืองระยอง

สอ.เมืองระยอง
เลขรับ..... ๓๐๖๕
วันที่..... ๑๙ ต.ค. ๒๕๖๓
เวลา..... น.

- | | |
|--|--------------|
| สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือคำร้องทั่วไป | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๒. สำเนาภาพถ่ายอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ | จำนวน ๑ ชุด |
| ๓. สำเนาฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจาก
การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | จำนวน ๑ ชุด |
| ๔. สำเนาฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ | จำนวน ๑ ชุด |

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ “ในแต่ละปี
ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔
ภายในเดือนกุมภาพันธ์ การแจ้งการประเมินภาษีและแบบประเมินภาษี ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์
อัตราภาษีและจำนวนภาษีที่ต้องชำระ” นั้น

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เทศบาลตำบลบ้านเพไม่สามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุด
สายลมทาวเวอร์ได้ทันตามกำหนดเวลา แม้จะมีการประกาศขยายกำหนดเวลาการดำเนินการตาม
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเป็นปีแรกของการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูก
สร้าง แต่คาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ทางเทศบาลฯ จะสามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดได้
ครบถ้วนทุกราย

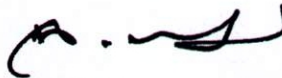
ต่อมาได้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์หลายรายเข้ามาติดต่อกับ
ทางเทศบาลฯ โดยแจ้งว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารในตอนนี้เป็นอาคารร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัย
แม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็นในการดำเนิน
ชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยังไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลฯ ได้แจ้ง
กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/
ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ประสงค์ขอให้ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว

/เทศบาล...

๒. มาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ผู้เสียภาษีมีสิทธิได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่มีเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพ หรือมีเหตุที่ทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนที่สำคัญ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ เหตุในการลดหรือยกเว้นภาษีต้องมีสาเหตุที่มาจากผู้เสียภาษี ดังนั้น กรณี บริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร กรณีดังกล่าวจึงไม่เข้าลักษณะที่จะได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามนัยมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากการซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารดังกล่าว ไม่ใช่เกิดจากเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป และความชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในกรณีดังกล่าวมีเหตุมาจากผู้เสียภาษี กระทรวงมหาดไทยจึงเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

ด่วนที่สุด

ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๖๗



กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น
เลขรับ 86
วันที่ - 4 มี.ค. 2564
เวลา

ศาลากลางจังหวัดระยอง
ถนนสุขุมวิท รย ๒๐๑๕๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
ของเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง และเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสืออำเภอเมืองระยอง ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๔๗๒๕
ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๓

จำนวน ๑ ฉบับ

๒. สำเนาหนังสือเทศบาลนครระยอง ที่ รย ๕๒๐๐๔/๔๖๐๒
ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

จำนวน ๑ ฉบับ

๓. รายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินฯ ประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓
ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓

จำนวน ๑ ชุด

๔. เอกสารอื่นๆ

จำนวน ๑ ชุด

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ตามมาตรา ๒๑ และกรณีเมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่น เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดแล้ว ให้ส่งคำปรึกษา หรือคำแนะนำดังกล่าว ไปยังกระทรวงมหาดไทยพิจารณาต่อไป นั้น

จังหวัดระยองขอเรียนว่า มีเทศบาลได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ และคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ได้ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ (ครั้งที่ ๑ ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔) มีข้อปรึกษาและแนะนำ ให้เทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง และเทศบาลนครระยอง สรุปได้ ดังนี้

๑. เทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง หารือการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลม ทาวเวอร์ ตำบลเพ ติดต่อกับเทศบาลตำบลบ้านเพ ว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารตอนนี้เป็นอาคารร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัยแม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น (ไม่มีน้ำ ไฟฟ้า และอื่น ๆ) ในการดำเนินชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยัง ไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลตำบลบ้านเพ ได้แจ้งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ประสงค์ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว ดังนั้น เทศบาลตำบลบ้านเพ จึงขอหารือเพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีดังกล่าวอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ว่าได้รับการยกเว้น จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ ซึ่งตามกฎหมายกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว

/คณะกรรมการ.....



ที่ รย ๐๐๒๓.๖/๔๗๒๕

ที่ว่าการอำเภอเมืองระยอง

ถนนตากสินมหาราช รย ๒๑๐๐๐

๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ทหารเรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลบ้านเพ ที่ รย ๕๒๖๐๓/๑๘๑๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๓

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง รายงานว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ “ในแต่ละปีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ การแจ้งการประเมินภาษีและแบบประเมินให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราภาษีและจำนวนภาษีที่ต้องชำระ” นั้น

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เทศบาลตำบลบ้านเพไม่สามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ได้ทันตามกำหนดเวลา แม้จะมีการประกาศขยายกำหนดเวลาการดำเนินการตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเป็นปีแรกของการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่คาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ทางเทศบาลฯ จะสามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดได้ครบถ้วนทุกราย

ต่อมาได้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์หลายรายเข้ามาติดต่อกับทางเทศบาลฯ โดยแจ้งว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารในตอนนี้เป็นอาคารร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัยแม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็นในการดำเนินชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยังไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลฯ ได้แจ้งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ประสงค์ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว

เทศบาลตำบลบ้านเพ ขอเรียนหารือเพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ ต่ออาจหาญ)

นายอำเภอเมืองระยอง

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอเมืองระยอง

โทร./โทรสาร. ๐๓๘-๐๑๕๗๖๕

สจ. ระยอง
เลขรับ 10303
วันที่ 20 ต.ค. 2563
เวลา

เลขรับ 10306
วันที่ 21 ต.ค. 2563
เวลา

๑๔ / ๑๐๖ ๖๖๖๖ ๖๖๖๖
๖๖๖

เทศบาลตำบลบ้านเพ จิงขอเรียนหารือ เพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีอาคาร/ห้องชุดสายลม
ทาวเวอร์ ว่าได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ ซึ่งตาม
กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่
๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว โปรดแจ้งเทศบาลตำบลบ้านเพให้ทราบ
จักได้ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายไพรัตน์ อรุณเวสสะเศรษฐ)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านเพ

ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง

โทร. ๐-๓๘๖๕-๓๗๕๑-๔ ต่อ ๑๐๔

โทรสาร. ๐-๓๘๖๕-๓๗๕๑

๐๖๕- 45๐๐9๐1

(เรื่อง)