

ที่ มส ๐๐๒๓.๓/ว ๐๖๕๐๖๒



ศาลากลางจังหวัดแม่ฮ่องสอน
ถนนขุนลุมประพาส มส ๕๘๐๐๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๑๔๙
ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๖๘

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๘ ได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของกระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานครแล้ว จึงได้ส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวมาเพื่อแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป โดยมีประเด็นคำวินิจฉัย ดังนี้

๑. กรณีมีสียดได้รับบริจาคที่ดิน แต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด ๆ จะได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)

๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการรับชำระภาษีค้างบางส่วน (กรุงเทพมหานคร)

๓. การดำเนินการปิดหนังสือตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (กรุงเทพมหานคร)

๔. การทบทวนมติของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (จังหวัดร้อยเอ็ด)

๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างของสถาบันคชบาลแห่งชาติ ในพระอุปถัมภ์สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ (เทศบาลตำบลเวียงตาล จังหวัดลำปาง)

๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีเทศบาลตำบลท่าวังตาล (จังหวัดเชียงใหม่)

๗. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีพื้นที่ซ้อนกันระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่ กับเทศบาลตำบลสุเทพ (จังหวัดเชียงใหม่)

๘. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลตำบลพะวง และเทศบาลนครหาดใหญ่ (จังหวัดสงขลา)

๙. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลเมืองบางแก้วและเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย (จังหวัดสมุทรปราการ)

ในการนี้ จังหวัดแม่ฮ่องสอนจึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวให้อำเภอแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๐๖๕๐๖๒ ๐๖๕๐๖๒
(นายบุญลือ ธรรมธรรานุกัษ)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดแม่ฮ่องสอน

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทรฯ./โทรสาร ๐ ๕๓๖๑ ๒๘๔๑ ต่อ ๓๓



๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง ขอรื้อหรือการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแม่ฮ่องสอน

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๑๔๙
ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๖๘

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๘ ได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของกระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานครแล้ว จึงได้ส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวมาเพื่อแจ้งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป โดยมีประเด็นคำวินิจฉัย ดังนี้

๑. กรณีมีสียดได้รับบริจาคที่ดิน แต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด ๆ จะได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการรับชำระภาษีค้างบางส่วน (กรุงเทพมหานคร)
๓. การดำเนินการปิดหนังสือตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (กรุงเทพมหานคร)
๔. การทบทวนมติของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (จังหวัดร้อยเอ็ด)
๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างของสถาบันคชบาลแห่งชาติ ในพระอุปถัมภ์สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ (เทศบาลตำบลเวียงตาล จังหวัดลำปาง)
๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีเทศบาลตำบลท่าวังตาล (จังหวัดเชียงใหม่)
๗. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีพื้นที่ซ้อนกันระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่กับเทศบาลตำบลสุเทพ (จังหวัดเชียงใหม่)
๘. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลตำบลพะวง และเทศบาลนครหาดใหญ่ (จังหวัดสงขลา)
๙. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลเมืองบางแก้วและเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย (จังหวัดสมุทรปราการ)

ในการนี้ จังหวัดแม่ฮ่องสอนจึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวให้เทศบาลเมืองแม่ฮ่องสอนทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

 ธรรมธรรณรักษ์
(นายบุญลือ ธรรมธรรณรักษ์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดแม่ฮ่องสอน

11/26



ใบใช้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จังหวัดมอญ
เลขที่รับ 7149
วันเดือน ปี ๒๕ ๒๕๖๘
10.08

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๖๔๙

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๗ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค (คกก.) ๑๐๐๖/๑๐๘
ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๘
เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๘ ได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของกระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานครแล้ว
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ก

(นายสันติธร ยิ้มละมัย)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : สิริยา รินชัย โทร. ๐๒-๐๒๖-๕๘๐๐



สิ่งที่ส่งมาด้วย



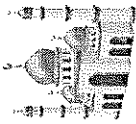
คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 4 ส.ค. 2568 (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0808.3/ว 9149 ลว. 7 ต.ค. 2568 รวม 9 เรื่อง)

1

การยกเว้นภาษีที่ดินมรดกที่ยังไม่ได้ชำระให้หรือหักภาษี (กทม.)

ที่ดินมรดกซึ่งรับราคาเพื่อประโยชน์ในการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้ค่าผลประโยชน์ แม้ยังไม่ได้ชำระให้หรือหักภาษีนี้ได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (5)



2

การหักภาษีมูลค่าเพิ่มจากเงินปันผล (กทม.)

ผู้ที่ไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถผ่อนชำระภาษีได้ ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม อปท. สามารถรับชำระภาษีค้างบางส่วนได้ตาม ม.46 ประกอบกับบันทึก สดก. เรื่องเสร็จที่ 107/2546 โดยผู้เสียภาษียังคงต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มของจำนวนภาษีค้างชำระ



3

การปิดหนังสือตาม ม.13 (กทม.)

การปิดหนังสือตาม ม.13 วรรคสอง ต้องเป็นการปิดในทันทีที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือการลงแจ้งความในหนังสือพิมพ์ที่ควรสำเนาตามที่ปรากฏในบัญชีหรือหนังสือ เพื่อให้ผู้เสียภาษีได้รับข้อมูลเพียงพอเพื่อประโยชน์ในการชำระภาษีของผู้เสียภาษี



4

การยกเว้นมรดก ออกรายงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี (จ.ร้อยเอ็ด)

ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจออกคำสั่งหรือเรียกเว้นภาษีตาม ม.57 และเนื่องจาก ม.57 ไม่ได้กำหนดขั้นตอนธุรกรรมคำสั่งไว้เป็นการเฉพาะ ผู้เสียภาษีอาจอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวด้วยวิธีการท้องถิ่นได้ตาม ม.44 แห่ง พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539



5

การลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (กทม.)

สถานบันศาสนาแห่งประเทศไทยเป็นหน่วยงานภายในสังกัด อ.อ.ป. ทรัพย์สินของสถาบันฯ จึงเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หากไม่ได้นำไปใช้เหตุผลประโยชน์จะได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)



6

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กทม.)

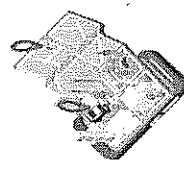
เจ้าออกเทศที่ดินเป็นทางสาธารณะ มีผู้อาศัยในโครงการจัดสรรและประชาชนใช้ใช้ถนนซอยเข้าออกอย่างทางสาธารณะโดยไม่มีผู้ได้แย่งชิงทาง ถือว่ามีเจตนาอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย จึงเป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินตาม พ.พ. ม.1304 (2) แม้จะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ก็ได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)



7

การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กทม.)

พ.ร.บ. จัดตั้ง ทน. เชียงใหม่ มีบทสมมติทางกฎหมายกำหนดให้ที่ดินบางส่วนของพื้นที่ลุ่มน้ำเข้ามาในเขต ทน. ถือเป็นเขต ทน. เดิมทุกส่วน ต่อมา พ.ร.บ. เปลี่ยนแปลงเขตได้โดยไม่ได้ยกเลิกบทสมมติดังกล่าว เขต ทน. จึงต้องเป็นตาม พ.ร.บ. และ พ.ร.บ. และมีอำนาจเก็บภาษีศูนย์การคำนวณที่ลุ่มน้ำเข้ามาในเขต ทน. เดิมทุกส่วนตาม ม.7 และความเห็น กกทก. กฎีกา (เรื่องเสร็จที่ 223/2550)



8

การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กทม.)

โฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของปล่อยให้บุคคลอื่นบุกรุกสร้างบ้านอยู่อาศัย ไม่ใช่ทรัพย์สินตาม ม.8 (1) และ (12) เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีที่ดิน ผู้บุกรุกจึงเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท โดย อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีตาม ม.53



9

การหักภาษีมูลค่าเพิ่มจากเงินปันผล (กทม.)

- ทางด่วนยกระดับพิเศษเป็นทางพิเศษ และทางหลวงตามกฎหมายทางพิเศษแห่งประเทศไทยและกฎหมายทางหลวง เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของ รร. ได้
- ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจ อปท. ประเมินภาษีย้อนหลัง กรณี อปท. ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด อปท. จึงไม่สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้





ที่ กค (กกก.) ๑๐๐๖/ ๑๐๕๐

๑๕.

คณะกรรมการกฤษฎีกา
เลขที่ ๑๑ ก.ย. ๒๕๖๖
๓๑๑๙๙
เลขรับ.....
วันที่.....

คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๑ กันยายน ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 46546
วันที่ 12 ก.ย. 2568

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๐๕๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๗
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๗
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๖๙๘๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๗
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๐๑๕๘ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๗
๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๕๒๕๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ด้าน ที่ กท ๑๓๐๒/๒๓๑๙ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔
๒. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๓๐๒/๔๗๑๕ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖
๓. ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ครั้งที่ ๒/๒๕๖๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๕ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
หรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำวินิจฉัย
คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการ)
ความละเอียดแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า กรุงเทพมหานครได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอหารือ
คณะกรรมการฯ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ตามลำดับ โดยในคราวการประชุม
คณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๘ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัย
คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทยและกรุงเทพมหานครแล้ว
ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๐๗

(นายปณณ อนันอภิบุตร)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กองนโยบายภาษี ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๖๓ ๙๐๖๐ ต่อ ๓๕๔๖ โทรสาร ๐ ๒๒๖๓ ๙๐๘๘

๙

ในใบแจ้งรับทราบคำสั่งและมติของคณะกรรมการวินิจฉัย

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 5162
วันที่ ๑๒ ก.ย. ๒๕๖๘
เวลา.....

ด่วน

ที่ กท ๑๓๐๒/ ๒๓๑๓



กรุงเทพมหานคร

๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง ขอรื้อหรือการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ประธานคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปลัดกระทรวงการคลัง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓

๒. สำเนาประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓

๓. ตัวอย่างการคำนวณภาษี แบบแยกคำนวณภาษีแต่ละอาคาร และแบบรวมราคาประเมิน
ทุกอาคารก่อน

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศใช้จัดเก็บภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นไป นั้น

กรุงเทพมหานครได้พบปัญหาในการจัดเก็บภาษีดังกล่าว โดยมีความเห็นเบื้องต้น ดังนี้

๑. กรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำทรัพย์สินไปใช้หาผลประโยชน์ โดยใช้สิ่งปลูกสร้างเพื่อการ
พาณิชย์ทั้งอาคาร ได้แก่

ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๕๕ เนื้อที่ดินรวม ๔๔๘ ไร่ ๗๒ ตารางวา มีอาคารศูนย์การค้าจัดสรร
จามจุรี (เนื้อที่ดิน ๒๐ ไร่ ๓ งาน) ให้เช่าทำการค้า ให้เช่าพักอาศัย และให้เช่าเป็นสำนักงาน ซึ่งมีหน่วยงาน
ของรัฐ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
สำนักงานสภานโยบายการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรมแห่งชาติ (สอวช.) เข้า อาคารสยามสแควร์วัน
(เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๓.๗๕ ตารางวา) ให้เช่าทำการค้า อาคารสยามกิตติ์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๘๖.๕๐
ตารางวา) ให้เช่าทำการค้าและโรงเรียนกวดวิชา อาคารวิทยกิตติ์ (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 มีอาคารระเบียงจามจุรี
และเรือนวิรัชมิตร (เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ๒ งาน ๖๙ ตารางวา) ให้เช่าพักอาศัย ส่วนชั้นล่างให้เช่าทำการค้า และอาคาร
ตลาดสามย่าน (เนื้อที่ดิน ๓ ไร่ ๑๖.๘๐ ตารางวา) เป็นอาคารตลาดสด ให้เช่าทำการค้าและเป็นที่ทำการของ
สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอีกแห่งหนึ่ง

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

มีความเห็นว่า ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัยสร้างอาคารขึ้นมาเพื่อใช้หาผลประโยชน์ทั้งอาคาร ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ต่อเนื่องและมีไว้
เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการเข้าใช้ประโยชน์พื้นที่เช่า ไม่ได้สร้างขึ้นมาเพื่อใช้ในการกิจการของรัฐหรือ
ของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ จึงเป็นพื้นที่ที่นำไปใช้หาผลประโยชน์เช่นกัน จึงไม่ได้รับยกเว้น
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และ
เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ได้ให้ผู้เช่าคนใดเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์โดยเฉพาะ แต่เป็นพื้นที่ที่

จุฬาลงกรณ์ ...

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยผู้ให้เช่าจัดการดูแลเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว

๑.๒ พื้นที่แบ่งไว้สำหรับเพื่อเช่าแต่ปิดว่างไว้ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

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

๑.๓ หากต้องประเมินภาษีในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว วิธีการประเมินภาษีต้องคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน หรือนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี เนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลังเป็นของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงเดียวกัน เช่น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๕๙ มีเนื้อที่ดินรวม ๔๔๘ ไร่ ๗๒ ตารางวา ซึ่งมีอาคารจัดสรรสามจตุรี (เนื้อที่ดิน ๒๐ ไร่ ๓ งาน) อาคารสยามสแควร์วัน (เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ๑ งาน ๕๓.๗๕ ตารางวา) อาคารสยามกิตติ์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๘๖.๕๐ ตารางวา) อาคารวิทยกิตติ์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๒ งาน ๙๙.๐๖ ตารางวา) และอาคารสิริได้คอนเน็กซ์ (เนื้อที่ดิน ๑ ไร่ ๒ งาน ๗๓.๕๖ ตารางวา) ตั้งอยู่ หากคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๑,๑๘๓,๑๕๑.๖๕ บาท แต่หากนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๑,๖๑๘,๙๖๓.๖๗ บาท (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

มีความเห็นว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดอัตราภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมูลค่าของฐานภาษี เป็นเหตุให้ค่าภาษีที่คำนวณได้จึงแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาตามตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๔๒ วรรคสอง ที่บัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และกรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี แสดงให้เห็นว่า กฎหมายประสงค์ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีเป็นรายแปลง และหากที่ดินหลายแปลงติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ก็ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรวมกัน เพื่อมิให้เจ้าของใช้วิธีแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงเพื่อหลีกเลี่ยงค่าภาษี ดังนั้น เมื่อเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน จึงต้องคำนวณมูลค่าฐานภาษีโดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๑,๖๑๘,๙๖๓.๖๗ บาท

๑.๔ พื้นที่แบ่งเช่าในอาคารส่วนที่หน่วยงานราชการสังกัดกระทรวงต่าง ๆ เช่า เพื่อเป็นสำนักงานของหน่วยงานนั้น ๆ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

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

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

๑.๕ หากต้องประเมินภาษีพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารพักอาศัย ต้องใช้อัตราภาษีประเภทที่อยู่อาศัยหรือประเภทอื่น ๆ

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

๑.๖ กรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแบ่งที่ดินให้หน่วยงานของรัฐเช่าเพื่อสร้างอาคารหน่วยงานราชการนั้น ๆ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

มีความเห็นว่า หน่วยงานของรัฐผู้เช่ามีหน้าที่เสียภาษีในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ จึงต้องแจ้งการประเมินภาษีไปยังหน่วยงานของรัฐผู้เช่า เช่นเดียวกับข้อ 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 จึงถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งที่น่าออกให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ 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 สำนักงานเขตยานนาวายังไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินของ บริษัทฯ อีก ๑ แปลง เป็นที่ดินสิทธิครอบครองหรือที่ครอบครองไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ ๒ - ๓ - ๐๐ ไร่ ซึ่งเป็นทั้งอกรรมสิทธิ์ที่ดินแม่บ้านเจ้าพระยา โดยงอกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑๓ เลขที่ดิน ๖๖ หน้าสำรวจ ๙๒๕ ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ซื้อมาและครอบครองทำประโยชน์ต่อมรดก และได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ประจำปีภาษีเรื่อยมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีดังกล่าว สำนักงานเขตยานนาวาสามารถประเมินภาษีได้หรือไม่ อย่างไร (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนดเวลาการแจ้งประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จาก ภายในเดือน มิถุนายน ๒๕๖๓ เป็น ภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓)

มีความเห็นว่า เมื่อพนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้บริษัท มหานครเอสเตท จำกัด ชำระภาษีแล้ว เพียงแต่สำรวจที่ดินตกไป ๑ แปลง จึงเป็นกรณี การประเมินภาษีไม่ครบถ้วนตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงาน ประเมินจึงมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ภายใน ๓ ปี นับแต่วัน สุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนด เวลาการชำระภาษีประจำปี 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 และ รายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) เนื่องจากมาตรา ๕๓ ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา ๓๐ และ ๓๙ มาใช้บังคับ

๓. พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังเจ้าของเดิม แต่ปรากฏว่า ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว กรณีดังกล่าวสามารถแจ้งการประเมินไปยังเจ้าของใหม่ได้หรือไม่ เนื่องจากพัน กำหนดการแจ้งประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ แล้ว (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนดเวลาการแจ้งประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จาก ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ เป็น ภายใน เดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓) และจะต้องแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) พร้อมจัดส่งข้อมูล ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าของใหม่ทราบก่อนหรือไม่ และต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) ก่อนหรือไม่

มีความเห็นว่า กรณีพนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไปยัง เจ้าของเดิมนั้น เป็นกรณีการประเมินภาษีผิดพลาดตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงานประเมินจึงมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่ง กำหนดเวลาการชำระภาษี ทั้งนี้ สามารถแจ้งการประเมินภาษีให้เจ้าของใหม่ชำระภาษีได้ โดยไม่ต้องดำเนินการ

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 และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ในวันที่ ๑ มกราคม แต่ไม่ได้อยู่อาศัยเอง จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

มีความเห็นว่า มาตรา ๔๑ บัญญัติยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยข้อความว่า “ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา” ไขขยายของคำว่า “เจ้าของ” ดังนั้น มาตรา ๔๑ จึงยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยเอง หากให้ผู้อื่นอยู่อาศัยก็จะไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี แม้เจ้าของจะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านก็ตาม

๕. กรณีเจ้ามรดกเสียชีวิตก่อนปีภาษี ดังเช่น นาย ก. เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน ใช้อยู่อาศัย กับภริยาชอบด้วยกฎหมาย และมีบุตรด้วยกัน ๒ คน ทั้งหมดมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังดังกล่าว ต่อมา นาย ก. เสียชีวิตเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๓ โดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ และยังไม่มีการแบ่งทรัพย์สินมรดก ดังนี้ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ผู้ใดมีหน้าที่เสียภาษี และต้องแจ้งการประเมินภาษีไปยังบุคคลใด 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 ๗๘๑๓/๒๕๔๒ 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 ซึ่งพนักงานประเมินสามารถแจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดได้ ส่วนมาตรา ๔๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ นั้น เป็นกรณีให้ผู้เสียภาษีตายในระหว่างปีภาษี 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) มียศได้รับบริจาคที่ดิน 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 วัตถุประสงค์ที่นำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ปรากฏตามสรุปคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ และ ๕ ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ว่า เพื่อกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ในลักษณะต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากจะยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้กับที่ดินของมียศที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ก็จะมีข้อสงสัยว่า “ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาสนเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์” จะไม่มีข้อความว่า “ที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง” ดังนั้น เมื่อมียศได้รับบริจาคที่ดินแต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด 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 ไม่มีผู้รับตามจำหน้า 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 ซึ่งการลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็จะต้องมีรายละเอียด

ต่าง ๆ ...

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

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือว่าความเห็นของกรุงเทพมหานครข้างต้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

อ. อ. อ.
(นางวัลยา วัฒนรัตน์)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๘๒๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๑๙

ที่	๑๖๖๔	เรื่อง	ขอแจ้งการเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เรื่อง	ขอแจ้งการเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	วันที่	๑๖/๑๐/๖๔
วันที่	๑๖/๑๐/๖๔	เวลา	๑๐-๑๐ น.
ผู้รับ	รณศิริ		

ผู้อำนวยการสำนัก

รองผู้อำนวยการสำนัก

ผู้อำนวยการกอง

หัวหน้าฝ่าย

นิติการดำเนินการ

หัวหน้าทีมสหภาพ

๑๖/๑๐/๖๔
๑๖/๑๐/๖๔
๑๖/๑๐/๖๔
๑๖/๑๐/๖๔
๑๖/๑๐/๖๔
๑๖/๑๐/๖๔



ที่ กท ๑๓๐๒/ ๕๗๖๕

กรุงเทพมหานคร

๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ขอคำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๖ (๒) บัญญัติให้
คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่และอำนาจให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับ
การจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครขอเรียนว่า จากการดำเนินการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นับแต่พระราชบัญญัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับ ประสบปัญหาและอุปสรรคในการ
ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติดังกล่าว กรณีผู้ค้างภาษีประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินจนไม่สามารถชำระภาษี
ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
และไม่สามารถผ่อนชำระภาษี ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
ประกอบกับกฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ ซึ่งผู้ค้างภาษีมีความประสงค์
ที่จะชำระภาษีค้างบางส่วน พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระที่แน่นอนให้แก่กรุงเทพมหานคร
ในการนี้ กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการรับชำระภาษีค้างบางส่วน พร้อมเบี้ยปรับ
และเงินเพิ่ม โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระที่แน่นอนได้หรือไม่ อย่างไร และการรับชำระภาษีค้างดังกล่าวชอบด้วย
กฎหมายหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวันทนีย์ วัฒนะ)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๗๐

โทรสาร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๖๔

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมาการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. กรณีมีสียได้รับบริจาคที่ดิน แต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด ๆ จะได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ มาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีในทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นิกาย หรือนักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ดังนั้น หากที่ดินซึ่งมีสียได้รับบริจาคไว้เป็นของมีสียได้โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ก็เข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๕) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการรับชำระภาษีค่างบางส่วน (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีผู้ค้างภาษีไม่สามารถชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถผ่อนชำระภาษีได้นั้น มาตรา ๔๖ มาตรา ๖๘ และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี โดยในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบของจำนวนภาษีค้างชำระ และให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ ดังนั้น หากผู้เสียภาษีไม่สามารถชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ย่อมต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๖๘ และมาตรา ๗๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ การผ่อนชำระภาษีตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ จะต้องเป็นไปตามที่ มาตรา ๕๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒ และข้อ ๓ ของกฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนด ๒. กรณีการรับชำระภาษีค่างบางส่วนนั้น มาตรา ๔๖ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี โดยในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มในอัตราที่กำหนด ประกอบกับ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	บัญชีแบบท้ายระเบียบ ซึ่งได้แก่ แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) และแบบบัญชีรายการห้องชุด (ภ.ด.ส. ๔) มาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๙ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้อปท. แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ โดยแบบแจ้งการประเมินภาษีให้เป็นไปตามแนบท้ายประกาศ ซึ่งได้แก่หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) แบบแสดงรายการการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีอาคารชุด/ห้องชุด (ภ.ด.ส. ๘) มาตรา ๑๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่น ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้น ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใด ซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั้นก็ได้ ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือตามวิธีการที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ จะกระทำโดยวิธีปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้นหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ ดังนั้น หาก อปท. ไม่สามารถส่งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓ หรือ ภ.ด.ส. ๔) หรือหนังสือแจ้งการประเมินภาษี (ภ.ด.ส. ๖ และ ภ.ด.ส. ๗ หรือ ภ.ด.ส. ๘) ตามวิธีการที่กำหนดในมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้ ก็สามารถดำเนินการปิดหนังสือหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ ทั้งนี้ การดำเนินการปิดหนังสือต้องเป็นการปิด ภ.ด.ส. ๓ หรือ ภ.ด.ส. ๔ ภ.ด.ส. ๖ และ ภ.ด.ส. ๗ หรือ ภ.ด.ส. ๘ ในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือการลงแจ้งความในหนังสือพิมพ์ควรมีสาระสำคัญตามที่ปรากฏใน ภ.ด.ส. ๓ หรือ ภ.ด.ส. ๔ ภ.ด.ส. ๖ และ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๔. การทบทวนมติของคณะกรรมการภาษาที่พื้นและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (จังหวัดร้อยเอ็ด)	ภ.ด.ส. ๗ หรือ ภ.ด.ส. ๘ เพื่อให้ผู้เสียภาษีได้รับข้อมูลเพียงพอเพื่อประโยชน์ในการชำระภาษีของผู้เสียภาษีด้วย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ กรณีผู้มีส่วนที่เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับมติของคณะกรรมการภาษาที่พื้นและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดร้อยเอ็ด (คณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด) ที่เห็นชอบให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง (อบต. เหนือเมือง) ลดภาษีที่ดินจำนวน ๓ แปลง และยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๒ แปลง และร้องขอให้คณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด พิจารณาทบทวนมติในการประชุมคณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๖ นั้น มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษาที่พื้นและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษาที่พื้นฯ) กำหนดให้คณะกรรมการภาษาที่พื้นและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (คณะกรรมการการประจำจังหวัด) มีหน้าที่และอำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๕๖ หรือมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่พื้นฯ โดยมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่พื้นฯ กำหนดให้ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญให้ผู้เสียภาษียื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีที่จะต้องเสียต่อผู้บริหารท้องถิ่นโดยเมื่อมีการยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงหากปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยอมรับได้ว่ามีเหตุอันสมควรลดหรือยกเว้นภาษีแก่ผู้ยื่นคำขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด มีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีได้ ดังนั้น คณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด จึงมีหน้าที่และอำนาจในการพิจารณาให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของนายก อบต. เหนือเมืองเท่านั้น ตามความในมาตรา ๒๑ ประกอบมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่พื้นฯ และนายก อบต. เหนือเมืองโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด เป็นผู้มีส่วนออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีดังกล่าว ตามความในมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่พื้นฯ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ทั้งนี้ มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการ) กำหนดให้วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดกฎหมายใดกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเรื่องใดไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ โดยมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ กำหนดให้กรณีที่เกิดข้อสงสัยทางปกครองใดไม่ได้ออกโดยรัฐมนตรีและไม่มีกฎหมายกำหนดขั้นตอนอุทธรณ์ภายในฝ่ายปกครองไว้เป็นการเฉพาะ ให้คู่กรณีอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองนั้นโดยยื่นต่อหน้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว ดังนั้น หากผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มิได้กำหนดขั้นตอนอุทธรณ์ไว้เป็นการเฉพาะ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจึงอาจอุทธรณ์คำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีดังกล่าวต่อนาย ก อบต. เหนือเมือง ซึ่งเป็นผู้ทำคำสั่งตามความในมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ
๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างของสถาบันศุภบาลแห่งชาติ ในพระอุปถัมภ์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ (เทศบาลตำบลเวียงตาล จังหวัดลำปาง)	<u>คำปรึกษาหรือคำแนะนำ</u> กรณีเทศบาลตำบลเวียงตาลหารือเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรายสถาบันศุภบาลแห่งชาติ ในพระอุปถัมภ์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ (สถาบันศุภบาลฯ) ในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐบาลหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งกรมป่าไม้ได้อนุญาตให้ อ.อ.ป. ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของศูนย์อนุรักษ์ช้างไทยและประโยชน์อื่น ๆ ปลูกพืชสมุนไพรและพืชอาหารช้างก่อสร้างโรงช้างต้น พื้นที่เลี้ยงดูช้างต้นหลายบุญเลิศ และสถานที่ป้องกันโรคช้างและ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีเทศบาลตำบลท่าวังตาล (จังหวัดเชียงใหม่)	สร้างโรงเรียนฝึกความชำนาญของศูนย์อนุรักษ์ช้างไทย ตามประกาศกรมป่าไม้ เรื่อง กำหนดบริเวณพื้นที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐเข้าใช้ประโยชน์ภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ฉบับที่ ๔/๒๕๔๒ ๑๔/๒๕๔๓ ๑๔/๒๕๔๔ และ ๗๓/๒๕๕๐ อ.อ.ป. จึงเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ โดย อ.อ.ป. ให้สถาบันชลประทานฯ ซึ่งเป็นหน่วยงานภายในของ อ.อ.ป. ใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอำนาจหน้าที่ และที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลให้เป็นหน่วยงานในการดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์และบริหารช้างเลี้ยงของไทย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดตั้งองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๔๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจึงถือเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ซึ่งหากข้อเท็จจริง อ.อ.ป. ไม่ได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปใช้เหตุผลประโยชน์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ คำวินิจฉัย มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้เหตุผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ประกอบกับศาลจังหวัดเชียงใหม่มีคำพิพากษา คดีหมายเลขดำที่ รส ๙/๒๕๖๔ คดีหมายเลขแดงที่ รส ๔๘/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๕ สรุปได้ว่า การที่ [redacted] หรือ [redacted] แสดงเจตนาอุทธรณ์ที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ จึงสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของที่ดิน ผู้ร้องทั้งสาม รวมทั้งบุคคลซึ่งอาศัยอยู่ในโครงการ ตลอดจนประชาชนได้ใช้ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนหรือเป็นซอยเข้าออกอย่างทางสาธารณะตลอดมาตั้งแต่เริ่มโครงการ ตั้งแต่ปี ๒๕๓๒ จนถึงปัจจุบันเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปี โดยมีบุคคลหนึ่งบุคคลใดได้แย้งหรือขัดขวางนั้น พฤติการณ์ดังกล่าวทำให้มีน้ำหนักฟังได้ว่า เจ้าของที่ดินซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางสัญจร ย่อมถือได้ว่า

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	มีเจตนาอุทิศให้ที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ดังนั้น จึงพิพากษาให้ที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] และ [redacted] เป็นทางสาธารณะ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๐/๒๕๔๑ สรุปได้ว่า เจ้าของที่ดินเดิมได้อุทิศที่ดินส่วนที่เป็นถนนในโครงการศูนย์การค้าที่จัดสรรทุกสายซึ่งรวมถึงถนนที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วยให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของการแสดงเจตนาอุทิศดังกล่าว แม้จะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม ก็ต้องถือว่าเจ้าของเดิมไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและจะโอนแก่นำไม่ได้ ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] และ [redacted] เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับเครื่องมือใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้จะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม ที่ดินดังกล่าวจึงถือเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งหากใช้ในการสาธารณประโยชน์ได้ใช้หาผลประโยชน์ ก็จะเข้าข่ายที่ได้รับความคุ้มครองจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๗. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีพื้นที่เช่าซ้อนกันระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่กับเทศบาลตำบลสุเทพ (จังหวัดเชียงใหม่)	คำวินิจฉัย กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ (ศูนย์การค้าฯ) ตั้งอยู่ระหว่างพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่และเทศบาลตำบลสุเทพ และเทศบาลนครเชียงใหม่เรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาเชียงใหม่ จำกัด ในปี ๒๕๖๓ ปี ๒๕๖๔ และปี ๒๕๖๕ ขัดแย้งตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) หรือไม่ อย่างไร และหากขัดหรือแย้ง เงินภาษีที่ดินฯ ปี ๒๕๖๓ ปี ๒๕๖๔ และปี ๒๕๖๕ ที่เทศบาลนครเชียงใหม่เรียกเก็บไป จะต้องนำส่งคืนเทศบาลตำบลสุเทพหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ในเขต อปท. ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่จะสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่เท่านั้น โดยแนวเขตของเทศบาลนครเชียงใหม่ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งตามพระราชบัญญัติจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ พุทธศักราช ๒๔๗๘ (พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่) ได้กำหนดเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ไว้ในมาตรา ๔ และได้กำหนดเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ไว้ในมาตรา ๕ ว่า “ที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเสื่อมค่า เข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินซึ่งติดต่อกับที่ดินเดียวกันนั้นหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาลเดิมทุกส่วน” และต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๒๖ (พ.ร.ฎ. เปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนครเชียงใหม่) โดยมีได้มีบทบัญญัติเพื่อยกเลิกเขตเทศบาลเดิมที่กำหนดไว้ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ดังนั้นเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ใหม่จะออกเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.ฎ. เปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ แล้ว ยังคงเป็นไปตามบทสมเด็จพระกฎหมายที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ โดยหากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การค้าฯ มีส่วนหนึ่งส่วนใดอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่ จะถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ได้แก่ทุกส่วนตามนัยมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ทั้งนี้ โดยพิจารณาเทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑ และคณะที่ ๒) เรื่องเสรีจที่ ๒๒๓/๒๕๕๐ เรื่องแนวเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลนครเชียงใหม่) ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ก็มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ของศูนย์การค้าฯ ตามมาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๘. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลตำบลพวง และเทศบาลนครหาดใหญ่ (จังหวัดสงขลา)	คำวินิจฉัย กรณีที่ดินของผู้เสียภาษีบุคคลอื่นเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ โดยก่อสร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย มาตรา ๕ มาตรา ๙ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๙. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลเมืองบางแก้ว และเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย (จังหวัดสมุทรปราการ)	ทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของทุกปี เป็นผู้มหน้ที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น โดยเสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ กรณีผู้เสียภาษีราย เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดและไม่ได้เป็นผู้ทำประโยชน์ที่ดินแต่มีบุคคลอื่นเข้าไปก่อสร้างบ้านอยู่อาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาตอยู่เต็มพื้นที่ ที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้เหตุผลประโยชน์ ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ ตามมาตรา ๘ (๑๒) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ (๑๐) ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๖ ที่จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีโดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้มหน้ที่เสียภาษีในส่วนของผู้ที่ดิน สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างยอมมีหน้ที่เสียภาษีในส่วนของผู้ที่ดินเป็นเจ้าของ และเสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) พบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน อปท.ย่อมมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามผู้เสียภาษีมีหน้ที่ที่ต้องเสียได้ตามความในมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่มีในประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรปราการ กรณี “ทางด่วนยกระดับ” เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างรหัสสิ่งปลูกสร้าง ๖๑๔ ทาเทียบเรือ ได้หรือไม่ มาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ประกอบกับข้อ ๔ และข้อ ๕ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้พนักงานประเมินใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานกษัตริย์พื้นที่จัดสั่งให้ เป็นฐานในการคำนวณ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ภาษีของสิ่งปลูกสร้าง และกรณีไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ และในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษ้นำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ทั้งนี้ อปท. อาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น “ทางด่วนยกระดับ” ตามข้อหารือดังกล่าวเป็น “ทางพิเศษ” ตามพระราชบัญญัติการทางพิเศษแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๐ และเป็น “ทางหลวง” ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งมีความหมายโดยสรุปได้ว่า เป็นทางหรือถนนในระดับพื้นดิน เหนือหรือใต้พื้นดินหรือพื้นน้ำ เพื่ออำนวยความสะดวกในการจราจรเป็นพิเศษ หรือเพื่อประโยชน์ในการจราจรสาธารณะทางบก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ด้วย ซึ่งไม่ปรากฏเป็นประเภทสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ และไม่ปรากฏเป็นสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้กับสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึง “ท่าเทียบเรือ” ที่มีค่านิยามว่าสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ก่อสร้างเป็นสะพานจากพื้นดินเชื่อมต่อไปในน้ำ และมีหลักเพื่อการโยกเรือ โดยมีสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ ได้แก่ สะพานปลา ดังนั้นให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษ้นำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อ อปท. ทั้งนี้ อปท. อาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	๒. กรณีการขยายเวลาในการชำระภาษีและประเมินย้อนหลัง เนื่องจากเทศบาลได้ขยายกำหนดเวลาการดำเนินการชำระภาษีในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๖ โดยเทศบาลยังไม่ได้แจ้งการประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีภายในเวลาที่กำหนด เทศบาลสามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ มาตรา ๑๔ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อบท. แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี โดยหากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือผู้บริหารท้องถิ่นเห็นเป็นการสมควรจะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้ โดยไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้อำนาจ อบท. แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ย้อนหลังได้ ดังนั้น กรณีเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย อำเภอพระประแดง (เทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย) ยังไม่ได้แจ้งการประเมินภาษีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือภายในกำหนดเวลาที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือผู้บริหารท้องถิ่นขยายออกไป เทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพรายฯ จึงไม่สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้