

ที่ มส ๐๐๒๓.๓/ว ๖๓๕๐



ศาลากลางจังหวัดแม่ฮ่องสอน
ถนนขุนลุมประพาส มส ๕๘๐๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ

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

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานคร จึงได้ส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือแนะนำดังกล่าวมาเพื่อแจ้งองค์ร ปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป โดยมีประเด็นคำวินิจฉัย ดังนี้

๑. การขอลดหรือยกเว้นภาษีตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (เทศบาลตำบลสังคัม จังหวัดหนองคาย)
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวงที่ใช้เป็นโรงแรม ที่พักอาศัย (เทศบาลตำบลท่าสุต จังหวัดเชียงราย)
๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้นำที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของศาสนสมบัติกลางและวัดร้างไปจัดหาประโยชน์
๔. การขอคืนเงินเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารแจ้งการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (เทศบาลตำบลเกษตรวิสัย จังหวัดร้อยเอ็ด)
๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีผู้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น ผู้มีหน้าที่เสียภาษีถึงแก่ความตาย (เทศบาลตำบลปรังคัง จังหวัดศรีสะเกษ)
๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ กรณี บริษัท รังษิมา สถาพร จำกัด (เทศบาลนครอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี)
๗. กรณีกรุงเทพมหานครไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ของบริษัท มหานคร เอสเตท จำกัด จำนวน ๑ แปลง ซึ่งเป็นที่ดินสิทธิครอบครองหรือที่ครอบครองไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ และเป็นทิ้งอกริมตลิ่ง ติดแม่น้ำเจ้าพระยา (กรุงเทพมหานคร)
๘. กรณีการแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว (กรุงเทพมหานคร)

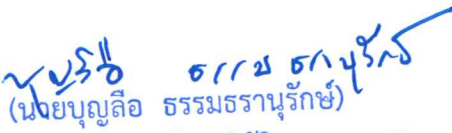
/๙. กรณี...

๙. กรณีการแจ้งประเมินภาษีและการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีเจ้ามรดกเสียชีวิตก่อนปีภาษี (กรุงเทพมหานคร)

ในการนี้ จังหวัดแม่ฮ่องสอนจึงได้ส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวให้อำเภอแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ


(นายบุญลือ ธรรมธรรณรักษ์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดแม่ฮ่องสอน

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทรฯ./โทรสาร ๐ - ๕๓๖๑ - ๒๘๔๑ ต่อ ๓๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban_msn@dla.go.th

ที่ มส ๐๐๒๓.๓/ ๖ ๖๓๕๐



ศาลากลางจังหวัดแม่ฮ่องสอน
ถนนขุนลุมประพาส มส ๕๘๐๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแม่ฮ่องสอน

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

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานคร จึงได้ส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือแนะนำดังกล่าวมาเพื่อแจ้งองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป โดยมีประเด็นคำวินิจฉัย ดังนี้

๑. การขอลดหรือยกเว้นภาษีตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (เทศบาลตำบลสังคม จังหวัดหนองคาย)
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวงที่ใช้เป็นโรงแรม ที่พักอาศัย (เทศบาลตำบลท่าสุต จังหวัดเชียงราย)
๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้นำที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของศาสนสมบัติกลางและวัดร้างไปจัดหาประโยชน์
๔. การขอคืนเงินเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารแจ้งการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (เทศบาลตำบลเกษตรวิสัย จังหวัดร้อยเอ็ด)
๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีผู้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น ผู้มีหน้าที่เสียภาษีถึงแก่ความตาย (เทศบาลตำบลปรังค์ภู จังหวัดศรีสะเกษ)
๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ กรณี บริษัท รังษิณา สถาพร จำกัด (เทศบาลนครอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี)
๗. กรณีกรุงเทพมหานครไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ของบริษัท มหานคร เอสเตท จำกัด จำนวน ๑ แปลง ซึ่งเป็นที่ดินสิทธิครอบครองหรือที่ครอบครองไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ และเป็นทิ้งอกริมตลิ่ง ติดแม่น้ำเจ้าพระยา (กรุงเทพมหานคร)
๘. กรณีการแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว (กรุงเทพมหานคร)

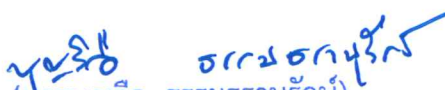
/๙. กรณี...

๙. กรณีการแจ้งประเมินภาษีและการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีเจ้ามรดกเสียชีวิตก่อนปีภาษี (กรุงเทพมหานคร)

ในการนี้ จังหวัดแม่ฮ่องสอนจึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวให้เทศบาลเมืองแม่ฮ่องสอนทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ


(นายบุญลือ ธรรมธรรณรักษ์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดแม่ฮ่องสอน

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทรฯ./โทรสาร ๐ - ๕๓๖๑ - ๒๘๔๑ ต่อ ๓๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban_msn@dla.go.th



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๑๕๒

เว็บไซต์กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จังหวัดแม่ฮ่องสอน
เลขที่รับ 6925
วัน/เดือน/ปี ๒๕ ก.ย. ๒๕๖๘
เวลา 16:46 น.

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๘

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

ขอแสดงความนับถือ

(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

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๑๕๒



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๘

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

ขอแสดงความนับถือ

(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

ที่ กค(คกก.)๑๐๐๖/ ๕๘



๗๘

กระทรวงมหาดไทย
เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง
วันที่ 15 มิ.ย. 2568
เลขรับ 25059
คณะกรรมการวินิจฉัย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๘

กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น
เลขรับ ๒1890
วันที่ 20 มิ.ย. 2๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ.....

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 (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ความละเอียดแล้ว 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

(นายปณัฏ์ อนันตกุลบุตร)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ ๐๐๖๐
วันที่ ๒๐ มิ.ย. ๒๕๖๘
เวลา.....

ที่ กค(คกก.)๑๐๐๖/ ๕๘



คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- อ้างอิง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๗๔๕๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๖
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๗๐๓๘ ลงวันที่ ๒๕ 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 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
หรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำวินิจฉัย
คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ความละเอียด
แจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า กระทรวงการคลังได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอคำปรึกษา
หรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ และกรุงเทพมหานครได้ส่งประเด็นปัญหาเพื่อขอหารือคณะกรรมการฯ
ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ตามลำดับ โดยในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัย คำปรึกษา
หรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครแล้ว
ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปณณ อนนภิบุตร)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑ โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

นโยบายสร้างสรรค์ องค์การพัฒนาศักยภาพ เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน

ด่วน

ที่ กท ๑๓๐๒/ ๒๓๑๕



กรุงเทพมหานคร

๓๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ 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 มีอาคารศูนย์การค้าจัตุรัส
จามจุรี (เนื้อที่ดิน ๒๐ ไร่ ๓ งาน) ให้เช่าทำการค้า ให้เช่าพักอาศัย และให้เช่าเป็นสำนักงาน ซึ่งมีหน่วยงาน
ของรัฐ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
สำนักงานสภานโยบายการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรมแห่งชาติ (สอวช.) เช่า 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 ท้องน้ำ เป็นต้น ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

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

จุฬาลงกรณ์ ...

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยผู้ให้เช่าจัดการดูแลเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว

๑.๒ พื้นที่แบ่งไว้สำหรับเพื่อเช่าแต่บิตว่างไว้ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

มีความเห็นว่า ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากการนำไปใช้หาผลประโยชน์แล้ว 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 ซึ่งมีอาคารจัดสรรสามจตุร (เนื้อที่ดิน ๒๐ ไร่ ๓ งาน) อาคารสยามสแควร์วัน (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๑ งาน ๕๓.๗๕ ตารางวา) อาคารสยามกิตติ์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๘๖.๕๐ ตารางวา) อาคารวิทยกิตติ์ (เนื้อที่ดิน ๒ ไร่ ๒ งาน ๙๔.๐๖ ตารางวา) และอาคารลิโดคอนเน็กซ์ (เนื้อที่ดิน ๑ ไร่ ๒ งาน ๗๓.๕๖ ตารางวา) ตั้งอยู่ หากคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๑,๑๘๓,๑๔๑.๖๕ บาท แต่หากนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๓,๖๑๘,๙๖๓.๖๗ บาท (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

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 ก็เห็นว่า แม้เทศบาลเมืองยังไม่ได้นำที่ดินที่เช่ามาไปหาผลประโยชน์ เทศบาลเมืองก็มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่จะได้รับ

ยกเว้น ...

ต้นเรื่อง

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 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 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 สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยใช้เป็นที่ดินติดต่อกับผู้เช่าหรือผู้ที่ต้องการเช่าทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเช่นเดียวกับสำนักงานของบริษัทเอกชน 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 ซึ่งเป็นที่งอกริมตลิ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยา 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 จึงเป็นกรณีการประเมินภาษีไม่ครบถ้วนตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงานประเมินจึงมีอำนาจพบพจนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมียหน้าที่ต้องเสียได้ภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี (ประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ได้ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จาก ภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ เป็น ภายในเดือนตุลาคม ๒๕๖๓) ทั้งนี้ สามารถแจ้งการประเมินภาษีให้บริษัทฯ ชำระภาษีได้ โดยไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ และ ๓๔ กล่าวคือ ไม่ต้องแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้บริษัทฯ ทราบก่อน รวมทั้ง ไม่ต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) เนื่องจากมาตรา ๕๓ ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา ๓๐ และ ๓๔ มาใช้บังคับ

๓. พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังเจ้าของเดิม แต่ปรากฏว่า ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 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 พนักงานประเมินจึงมีอำนาจพบพจนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ภายใน 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 และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ในวันที่ ๑ มกราคม แต่ไม่ได้อยู่อาศัยเอง จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

มีความเห็นว่า มาตรา ๔๑ บัญญัติยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นอยู่อาศัย โดยข้อความว่า “ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา” ใช้นัยของคำว่า “เจ้าของ” ดังนั้น มาตรา ๔๑ จึงยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้ประโยชน์เป็นอยู่อาศัยเอง หากให้ผู้อื่นอยู่อาศัยก็จะไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี แม้เจ้าของจะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านก็ตาม

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

มีความเห็นว่า ตามมาตรา ๕ 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 เนื่องจากเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นอยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งพนักงานประเมินสามารถแจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้ ส่วนมาตรา ๔๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ นั้น เป็นกรณีและผู้เสียภาษีตายในระหว่างปีภาษี โดยผู้จัดการมรดกหรือทายาทมีหน้าที่ชำระภาษีแทน

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

มีความเห็นว่า มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้เป็นอยู่อาศัย 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 วัตถุประสงค์ที่นำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ปรากฏตามสรุปคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ และ ๕ ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ว่า เพื่อกกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ในลักษณะต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากจะยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้กับที่ดินของมัสยิดที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ก็จะมีบัญญัติไว้สั้น 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 ไม่มีผู้รับตามเจ้าหน้าที่ หรือผู้รับย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่ เป็นต้น หากพนักงานประเมินประสงค์จะดำเนินการโดยวิธีปิดหนังสือตามมาตรา ๑๓๓ วรรคสอง ต้องดำเนินการอย่างไร สามารถปิดหนังสือโดยเปิดเผยให้เห็นรายการข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ ชื่อผู้เสียภาษี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่ ลักษณะการทำประโยชน์ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าภาษี ที่ต้องชำระ ได้หรือไม่ อย่างไร

มีความเห็นว่า การปิดหนังสือ และการลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ ตามมาตรา ๑๓๓ วรรคสอง นั้น มีลักษณะเช่นเดียวกัน ซึ่งการลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็จะต้องมีรายละเอียด

ต่าง ๆ ...

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

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือว่า
ความเห็นของกรุงเทพมหานครข้างต้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

จ๋จ๋
(นางวัลยา วัฒนรัตน์)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

๕๕. ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๘๒๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๑๙

๑๖๒๓
ที่.....
เรื่อง.....
วันที่ 16 10 64 เวลา 10.10 น.
ผู้รับ.....

หัตถ์: บทบาทการสังเกต

๑๐๖ผู้ชำนาญการสำนัก

អ្នកបរិច្ចាគ

หัวหน้าฝ่าย

นิติกรค่าเบี่ยงเบนการ

ลัทธิหน้าเที๋กิมย้ง/ภาณู



บันทึกข้อความ

ปลัดกระทรวงการคลัง
พ.ที่ 4323
ว.ที่ 8 พ.ย. 66

ส.ป.ก. เลขรับ 22688
8 พ.ย. 66 เวลา 09:37
ที่ กค 1006/15000
ลง 7 พ.ย. 66

ส่วนราชการ กระทรวงการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๕๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๖

ที่ กค ๑๐๐๖/ ๑๕๐๐๐

วันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

✓ เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง

กลับจากสำนักงานปลัดฯ

๒๕/๑๑/๒๕๖๖

ประธานกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) โดยมีปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ร่วมกับข้าราชการของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเป็นฝ่ายเลขานุการ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีหน้าที่และอำนาจตามมาตรา ๑๖ (๒) ในการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กับคณะกรรมการ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า ปัจจุบันมีประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี และการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ทิ้งไว้ว่างเปล่า) เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ตามมาตรา ๔๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งเห็นควรเสนอขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำ จากคณะกรรมการฯ เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนี้

๑. การเริ่มนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า

การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า 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 หรือ ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีภาษีแรกที่ อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นปีที่ ๑ หรือ จะมีวิธีการนับจำนวนปีของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า อย่างไร

๒. การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า กรณีมิได้มีการแจ้งประเมิน ภาษีที่ดินฯ

หาก อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า เป็นเวลา ๒ ปีติดต่อกัน แต่ปีที่ ๓ อปท. มิได้มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในปี ที่ ๔ อปท. มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ดังนั้น ในปี ที่ ๔ อปท. จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษี ที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในปี ที่ ๒ (ร้อยละ ๐.๖) หรือ จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บเท่ากับอัตราภาษี ที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) (ร้อยละ ๐.๓) ในการคำนวณภาษี หรือ จะใช้อัตราภาษีใดในการคำนวณภาษี

/๓. การนับ ...

๓. การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ กรณีมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

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 ในปีี่ ๔ อปท. จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในปีี่ ๓ (ร้อยละ ๐.๖) หรือ จะต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บเท่ากับอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) (ร้อยละ ๐.๓) ในการคำนวณภาษี หรือ จะใช้อัตราภาษีใดในการคำนวณภาษี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในประเด็นดังกล่าวข้างต้น


(นายอัครตม์ สนธยานนท์)

ที่ปรึกษาด้านการพัฒนาและบริหารการจัดเก็บภาษี วิชาการฯ การแทน
รองปลัดกระทรวงการคลัง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง

ส่ง สศค.

กนภ.

ออก
๑๖ ม.ค. ๖๖

(นายถาวรณ แสงสนิท)
ปลัดกระทรวงการคลัง

เขียน ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการคลัง
๑๖ ม.ค. ๖๖

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมาธิการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. การขอลดหย่อนภาษีตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (เทศบาลตำบลสังคม จังหวัดหนองคาย)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีจังหวัดหนองคาย ได้ประกาศเขตพื้นที่ภัยพิบัติ (วาตภัย) ในเดือนเมษายน ๒๕๖๒ โดยเทศบาลตำบลสังคมประกาศรับลงทะเบียนผู้เสียภาษีที่ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ (วาตภัย) ในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๒ ตามข้อ ๒๖ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ) ซึ่งมีระยะเวลาห่างจากประกาศของจังหวัดหนองคายเป็นเวลา ๔ เดือน เทศบาลตำบลสังคมสามารถดำเนินการประกาศรับลงทะเบียนดังกล่าวได้หรือไม่ มาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ได้ได้รับความเสียหายมาก หรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้ โดยทั่วไป (เหตุอันพ้นวิสัยฯ) ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ดังนั้น หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตเทศบาลตำบลสังคมได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยฯ ผู้บริหารท้องถิ่นของเทศบาลตำบลสังคมโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดย่อมมีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุนี้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้หรือไม่ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๒. กรณีเทศบาลตำบลสังคมประกาศรับลงทะเบียนผู้เสียภาษีที่ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ (วาตภัย) ตามข้อ ๒๖ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ในระหว่างวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๒ ผู้เสียภาษีที่ได้รับผลกระทบจากเหตุวาตภัยมีฝนตก

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	และกรมการโฆษณาของพายุฤดูร้อน (ภัยพิบัติฯ) สามารถยื่นคำร้องขอลงทะเบียนก่อนวันที่เทศบาลตำบลจะประกาศรับลงทะเบียนดังกล่าว ได้หรือไม่ มาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๖ (๑) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ กำหนดให้เมื่อมีเหตุอันพันวิสัยฯ เกิดขึ้นในพื้นที่ อบท. และเหตุดังกล่าวได้ยุติลงแล้ว ผู้บริหารท้องถิ่นอาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ในปีต่อไป เพื่อช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนของผู้เสียภาษีได้ โดยประกาศให้ผู้เสียภาษีที่ประสงค์จะขอลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ อันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ มาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนด และวิธีการที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนดได้ อย่างไรก็ตามก็ดี กรณีผู้เสียภาษีมาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ จะประกาศรับลงทะเบียนดังกล่าว และไม่ปรากฏว่าผู้เสียภาษีรายดังกล่าวมาลงทะเบียนต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนดด้วย อบท. อาจประกาศให้ผู้เสียภาษีที่ประสงค์ที่จะขอลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ มาลงทะเบียนอีกครั้งหนึ่งตามมาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๖ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เสียภาษีที่มาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ ก่อนวันที่ อบท. จะประกาศรับลงทะเบียน และไม่ได้มาลงทะเบียนในระยะเวลาที่กำหนด รวมทั้งผู้ที่มีความประสงค์จะได้รับลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ก็สามารถมาลงทะเบียนเพิ่มเติมเพื่อได้รับลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ได้ ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นผู้รักษาการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ สามารถใช้อำนาจตามข้อ ๔ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ที่กำหนดให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจตีความวินิจฉัยปัญหาที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย อาจพิจารณากำหนดแนวทางการดำเนินการอื่นที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อไม่ให้เป็นการของ อบท. ในการประกาศให้ผู้เสียภาษีมาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากเหตุ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	อันพันวิสัยฯ ต่อผู้บริหารท้องถิ่นอีก รวมถึงไม่เป็นภาระแก่ผู้เสียภาษีที่จะต้องมาลงทะเบียนอีกครั้งหนึ่ง ๓. กรณีผู้เสียภาษีที่ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ (วาตภัย) บางราย ซึ่งมายื่นคำร้องขอลงทะเบียนเพื่อขอลดหรือยกเว้นภาษีกับเทศบาลตำบลวังคอมใต้รับค่าชดเชยความเสียหายในส่วนที่ได้รับค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยเรียบร้อยแล้ว ผู้เสียภาษีที่ได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติฯ รายดังกล่าวจะสามารถใช้สิทธิ์ขอลดหรือยกเว้นภาษีจากเทศบาลตำบลวังคอมใต้หรือไม่ มาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๖ (๑) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนดให้เมื่อมีเหตุอันพันวิสัยฯ เกิดขึ้นในพื้นที่ อปท. และเหตุดังกล่าวได้ยุติลงแล้วผู้บริหารท้องถิ่นอาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ในปีต่อไป เพื่อช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนของผู้เสียภาษีได้ โดยประกาศให้ผู้เสียภาษีที่ประสงค์จะขอลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ อันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ มาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในระยะเวลา สถานที่ และวิธีการที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด ดังนั้นหากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีดังกล่าวได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพันวิสัยฯ ผู้เสียภาษีที่ประสงค์จะขอลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ย่อมสามารถมาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากเหตุอันพันวิสัยฯ ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในระยะเวลา สถานที่ และวิธีการที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนดได้ ตามความในมาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบข้อ ๒๖ (๑) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ไม่ว่าผู้เสียภาษีจะได้รับค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยหรือไม่ก็ตาม ๔. เทศบาลตำบลวังคอมใต้สามารถคิดคำนวณอัตราภาษีที่ดินฯ ที่จะลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีความเสียหายไม่เกิน ๑ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ซึ่งต่างไปจากการคำนวณตามหลักเกณฑ์ความเสียหายตามที่กำหนดในข้อ ๒๖ (๔) (ก) และ (ข) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ได้หรือไม่ และคิดคำนวณอย่างไร

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวงที่ใช้เป็นโรงแรมที่พักอาศัย (เทศบาลตำบลท่าสุต จังหวัดเชียงราย)	มาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๖ (๔) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย กำหนดให้จำนวนภาษีที่เห็นควรลดหรือยกเว้นภาษีให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ คือ หากเสียหายไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ลดภาษีตามส่วนที่เสียหาย หรือหากเสียหายเกินกว่า ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ได้รับยกเว้นภาษี ดังนั้น หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเสียหายไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ลดภาษีตามส่วนที่เสียหายตามความในมาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบข้อ ๒๖ (๔) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ
คำวินิจฉัย ๑. กรณีมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวงต่างชำระภาษีในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ในส่วนของอาคารพาณิชย์ เนื่องจากแจ้งปรับปรุงนั้น มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่ไม่ได้ใช้ผลประโยชน์ได้ใช้ผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นโรงแรมที่พักอาศัย ได้มีการปรับปรุงเพื่อดำเนินการตรวจสอบความชำรุดเสียหายและซ่อมบำรุงอาคาร โดยทำการปิดและระงับการใช้อาคารดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๔ เป็นต้นมา จนถึงปี ๒๕๖๖ มหาวิทยาลัยยังไม่ได้มีการปรับปรุงหรือเปิดใช้อาคารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น ในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ทรัพย์สินดังกล่าวจึงถือเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมิได้ใช้ ผลประโยชน์ ซึ่งเข้าข่ายที่จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๒. กรณีมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวงไม่ได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับการแจ้งการประเมินภาษีได้รับแจ้งการประเมินหรือการเรียกเก็บ ภาษี พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับการประเมินหรือการเรียกเก็บ ภาษีแล้วเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนี้นั้นไม่ถูกต้องให้มีสิทธิคัดค้านและ ขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยยื่น	

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	คำร้องขอผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีแล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตามหากมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวงหรือ อปท. เห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนี้นั้นไม่ถูกต้อง ก็สามารถใช้สิทธิตามมาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดให้กรณีนี้ อปท. พบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน หรือผู้เสียภาษีรายได้เสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินของ อปท. ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดย อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมิน่าที่ ต้องเสียได้ แต่จะกระทำมิได้เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี หรือภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่ชำระภาษีแล้วแต่กรณี ดังนั้นเทศบาลตำบลท่าสุตจึงมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมิน่าที่ ต้องเสียได้ เฉพาะกรณีที่เทศบาลตำบลท่าสุตมีการแจ้งประเมินไปยังผู้เสียภาษีนับแล้วโดยทบทวนการประเมินได้ไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายของกำหนดเวลาการชำระภาษี หรือวันที่ชำระภาษี แล้วแต่กรณี
๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศาสนสมบัติกลางและวัดร้างไปจัดหาประโยชน์	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. การนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นศาสนสมบัติกลางไปจัดหาประโยชน์ (พ.ร.บ. มาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ) กำหนดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษา และจัดการศาสนสมบัติกลางและให้ถือว่าสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นเจ้าของศาสนสมบัติกลางนั้นด้วย ประกอบกับมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ ผู้เสียภาษี หมายถึงบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ดังนั้นหากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการนำไปจัดหาประโยชน์เป็นทรัพย์สินของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ซึ่งเป็นส่วนราชการที่ไม่สังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	กระทรวงหรือทบวง ตามความในมาตรา ๔๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และเป็นราชการส่วนกลางตามความใน มาตรา ๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ย่อมเป็นผู้มีหน้าที่ เสียภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๒. การนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวัดร้างไปจัดทำประโยชน์ มาตรา ๓๑ และมาตรา ๓๒ ทวิ แห่ง พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ กำหนดให้วัดมีฐานะเป็น นิติบุคคลและวัดใดเป็นวัดร้างที่ไม่มีพระภิกษุอยู่อาศัย ในระหว่างที่ยังไม่มีการยุบเลิกวัด ให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติมีหน้าที่ปกครองดูแลรักษาวัดนั้น รวมทั้งวัด ที่ธรณีสงฆ์และทรัพย์สินของวัดนั้นด้วย ประกอบกับมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ผู้เสียภาษีหมายถึงบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็น ทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ดังนั้น วัดซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลและเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี ที่ดินฯ ตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อบต. แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษี ให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังกล่าว ทั้งนี้ อบต. อาจพิจารณา จัดส่งสำเนาหนังสือแจ้งการประเมินไปยังสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ซึ่งเป็น ผู้มีหน้าที่ปกครองดูแลรักษาวัดร้างที่ไม่มีพระภิกษุอยู่อาศัย ในระหว่างที่ยังไม่มีการยุบเลิก วัด ตามความในมาตรา ๓๒ ทวิ แห่ง พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี ทั้งนี้ สำหรับการคำนวณมูลค่าฐานภาษี ให้คำนวณตามมาตรา ๔๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ที่กำหนดให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๔. การขอคืนเงินเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เทศบาลตำบลเกษตรวิสัย จังหวัดร้อยเอ็ด)	ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท <u>คำวินิจฉัย</u> มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้กำหนดวิธีการส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่นให้กับผู้เสียภาษี โดยให้ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั่นก็ได้ ประกอบกับความเห็นคณะกรรมการวินิจฉัยปฏิบัติการทางปกครองได้เคยให้ความเห็น ตามบันทึกคณะกรรมการวินิจฉัยปฏิบัติการทางปกครอง เรื่อง การแจ้งคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง) และผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติ ปาสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เรื่อง เสรีที่ ๙๒๑/๒๕๖๔ สรุปได้ว่า การไม่แจ้งคำสั่งทางปกครองตามวิธีที่ พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ กำหนดไว้ทำให้คำสั่งทางปกครองของพนักงานเจ้าหน้าที่เสียไปไม่ แต่จะใช้คำสั่งทางปกครองดังกล่าวไปยื่นคู่กรณีไม่ได้ ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เว้นแต่ผู้ทราบคำสั่งทางปกครองทราบคำสั่งตามความเป็นจริงเมื่อใด ก็ถือว่า คำสั่งดังกล่าวมีผลต่อผู้นับแต่นั้น ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า อปท. ส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีทางไปรษณีย์ภายในกำหนดเวลาแจ้งการประเมินแล้ว แต่หนังสือดังกล่าวสูญหายในเส้นทางไปรษณีย์ และต่อมาผู้เสียภาษียื่นหนังสือแจ้งการประเมินภาษี ณ อปท. เมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษี ถือว่า ผู้เสียภาษีได้รับแจ้งการประเมินภาษีแล้ว โดยจะมีผลนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษี ส่วนการยกเว้นเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีผู้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีถึงแก่ความตาย (เทศบาลตำบลปรางค์กู่ จังหวัดศรีสะเกษ)	กระทรวงมหาดไทยอาจพิจารณาดำเนินการตามคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการฯ ในคราวการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ โดยสรุปว่า กรณีผู้เสียภาษีได้รับแบบฯ เมื่อพ้นกำหนดเวลาการชำระภาษีเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งมิใช่ความผิดของผู้เสียภาษี ทำให้ผู้เสียภาษีไม่สามารถชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดได้ หากกระทรวงมหาดไทยเห็นว่า มีแนวทางที่สามารถดำเนินการได้เพื่อมิให้ผู้เสียภาษีต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมาย และสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการการศึกษา (คณะที่ ๑๒) ที่เห็นว่า กรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับแบบประเมินภาษีเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งมิใช่ความผิดของผู้เสียภาษี ทำให้ผู้เสียภาษีไม่สามารถชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดได้ และ อบท. ก็ได้รับทราบถึงเหตุดังกล่าว ก็สมควรที่จะปฏิบัติต่อผู้เสียภาษีนับแตกต่างจากกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดอันเป็นเหตุให้ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๖๘ และมาตรา ๗๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรพิจารณากำหนดแนวทางการแก้ไขเพื่อความเป็นธรรมโดยไม่ก่อให้เกิดภาระแก่ประชาชนผู้เสียภาษี ดังนั้น กรณีที่ อบท. ส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีทางไปรษณีย์ภายในกำหนดเวลาแจ้งการประเมินแล้ว แต่หนังสือดังกล่าวสูญหายในเส้นทางไปรษณีย์ และต่อมาผู้เสียภาษีมารับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีและชำระภาษี ณ อบท. เมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษี ถือว่า ผู้เสียภาษีได้รับแจ้งการประเมินภาษีแล้ว โดยจะมีผลนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษี อบท. จึงควรต้องคืนเงินเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้แก่ผู้เสียภาษี
	คำวินิจฉัย กรณีเจ้ามรดกเสียชีวิต โดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้และยังไม่มีการแบ่งทรัพย์สินมรดกนั้น มาตรา ๑๕๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) กำหนดว่า เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๑๔/๒๕๐๖ วางหลักไว้ว่า ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่จดทะเบียนสิทธินั้นตามมาตรา ๑๖๑๔ แห่ง ป.พ.พ. ก็ตาม เมื่อมาตรา ๕

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ประกอบกับประมวล ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อปท. แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปี และมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้ากรมคลังแก่ความตาย ทายาทที่ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดก และหากทายาทเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกดังกล่าวอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด ทายาทที่ย่อมเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีของปีนั้น โดย อปท. สามารถแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีได้ และรับชำระค่าภาษีที่ดินฯ จากผู้เสียภาษีดังกล่าวได้เช่นกัน ตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ ประกอบกับมาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ กรณี บริษัท รัชชินา สตาพร จำกัด (เทศบาลนครอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี)	<u>คำปรึกษาหรือคำแนะนำ</u> ๑. <u>การเริ่มนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ)</u> มาตรา ๔๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ ๔ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในอัตราร้อยละ ๐.๓ และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ อีกเป็นเวลาติดต่อกันให้เพิ่มอัตราร้อยละ ๐.๓ ในทุก ๓ ปี แต่อัตราร้อยละที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๓ โดยมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ ในแต่ละปี ให้ อปท. แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่ง อปท. จะต้องประเมินภาษีด้วยอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ตามมาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนั้น การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เริ่มนับจากปีภาษีที่มีการประเมินภาษีและแจ้งการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ๒. การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ กรณีได้มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ มาตรา ๔๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ ๔ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในอัตราร้อยละ ๐.๓ และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ อีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราร้อยละ ๐.๓ ในทุก ๓ ปี แต่อัตราร้อยละที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๓ โดยมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ ในแต่ละปี ให้ อปท.แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่ง อปท.จะต้องประเมินภาษีด้วยอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ตามมาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนั้น อปท. ย่อมต้องประเมินภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวด้วยอัตราของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ ตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน จึงจะเรียกเก็บภาษีในปีที่ ๔ เพิ่มขึ้นจากอัตรามาตรา ๓๗ (๔) ในอัตราร้อยละ ๐.๓ ได้ตามความในมาตรา ๔๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๓. การนับจำนวนปีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ กรณีมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง มาตรา ๔ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น โดยมาตรา ๔๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ ๔ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในอัตราร้อยละ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๗. กรณีกรุงเทพมหานครไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ของบริษัท มหานคร เอสเตท จำกัด จำนวน ๑ แปลง ซึ่งเป็นที่ดินสิทธิครอบครองหรือที่ครอบครองไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ และเป็นพื้นที่งอกริมตลิ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยา (กรุงเทพมหานคร)	๐.๓ และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่า อีกเป็นเวลาที่ต่อเนื่องกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละ ๐.๓ ในทุก ๓ ปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๓ ทั้งนี้ หากมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ อปท. ประเมินภาษีในอัตราของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน โดยในปีที่ ๓ มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เช่น การจดทะเบียนขาย เป็นต้น และในปีที่ ๔ อปท. ยังคงประเมินภาษีในอัตราของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ดังกล่าวจะถือเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ปีที่ ๑ สำหรับผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองรายใหม่ อย่างไรก็ตามในปีที่ ๓ มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วน เช่น การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม การจดทะเบียนขายเฉพาะส่วน เป็นต้น และในปีที่ ๔ อปท. ยังคงประเมินภาษีในอัตราของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ปีที่ ๔ สำหรับผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองรายเดิมร่วมกับผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองรายใหม่
๗. กรณีกรุงเทพมหานครไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินฯ ของบริษัท มหานคร เอสเตท จำกัด จำนวน ๑ แปลง ซึ่งเป็นที่ดินสิทธิครอบครองหรือที่ครอบครองไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ และเป็นพื้นที่งอกริมตลิ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยา (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ กรณีการประเมินภาษีในพื้นที่งอกริมตลิ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัท มหานครเอสเตทฯ นั้น มาตรา ๑๓๐๘ แห่ง พ.พ. กำหนดว่า ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกยอมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒๖ - ๑๓๒๗/๒๕๐๖ ได้วางหลักไว้ว่า เจ้าของที่ดินริมตลิ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่งอกออกไปโดยลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินริมตลิ่งและถือว่าเป็นที่ดินอยู่ในเขตที่ดินริมตลิ่งด้วย ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีที่งอกออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ที่ดิน เลขที่ดิน

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	หน้าสำรวจ คำบิลของมนตรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร ที่งอกยอมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน มาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อบท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามผู้เสียภาษีหน้าที่ต้องเสีย ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๔๔ วรรคสอง และมาตรา ๔๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่การทบทวนการประเมินภาษีจะกระทำมิได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ โดยมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มิได้กำหนดให้นำบทบัญญัติตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มาใช้บังคับแต่อย่างใด
๘. กรณีการแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ มาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้หน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น และมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อบท. จะต้องส่งหนังสือแจ้งประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หรือกำหนดเวลาที่ขยายออกไปโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กรณีกรุงเทพมหานคร (กทม.) แจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของเดิมซึ่งมิใช่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ จึงถือได้ว่า เป็นการแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และกรณีดังกล่าวไม่เข้าข่ายที่ กทม. จะอาศัยอำนาจตาม มาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในการทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสีย เนื่องจากไม่ใช่วินิจฉัยที่ กทม. มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน
๙. กรณีการแจ้งประเมินภาษีและการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีเจ้ากรมตักเสียชีวิติก่อนปีภาษี (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีเจ้ากรมตักเสียชีวิติก่อนปีภาษี โดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้และยังไม่มีการแบ่งทรัพย์สินมรดกนั้น มาตรา ๑๕๔๙ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.พ. กำหนดว่า เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๑๔/๒๕๖๖ วางหลัก

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ไว้ว่า ทายาทยอมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่จดทะเบียนสิทธินั้นตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่ง ป.พ.พ. ก็ตาม เมื่อมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ อยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๔ ทายาทก็ย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกและเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ และมาตรา ๔๗ (๖) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ สำหรับปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ ๒. สำหรับการยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ดังนั้น หากทายาทซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ย่อมเข้าข่ายการได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามบทบัญญัติดังกล่าว