

ที่ พย ๐๐๒๓.๓/ว ๔๔๕๖



ศาลากลางจังหวัดพะเยา
ถนนพหลโยธิน พย ๕๖๐๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกเทศมนตรีเมืองพะเยา และนายกเทศมนตรีเมืองดอกคำใต้

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๑๔๙

ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๖๘

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดพะเยาได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๘ ได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของกระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานคร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป สำหรับเทศบาลเมืองขอแจ้งมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายภูธรนะ ขมภูมิ่ง)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดพะเยา

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร./โทรสาร ๐ ๕๔๔๔ ๙๖๒๔ ต่อ ๑๔



สถ.พธ 8445
เลขที่ 8.ด.ค. 2568
วันที่
กระทรวงมหาดไทย
ถนนอักษะงามค์ กทม. ๑๐๒๐๐

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๒๔๙

๙ ตุลาคม ๒๕๖๘

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค (กกก.) 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

กท

๑๕.



ที่ กค (คกก.) ๑๐๐๖/ ๑๐๖

กระทรวงมหาดไทย	กค
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย	
รับ 11 ก.ย. 2568	
เลขรับ 371๕๙	
เวลา	

คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ กันยายน ๒๕๖๘

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

เลขรับ 46546

วันที่ 12 ก.ย. 2568

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๐๕๔๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๗
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๗
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๖๕๔๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๗
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๐๑๕๘ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๗
๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๕๒๕๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายหนังสือกรุงเทพมหานคร ด้าน ที่ กท ๑๓๐๒/๒๓๑๔ 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 (คณะกรรมการฯ)
ความละเอียดแจ้งแล้ว 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

CT

(นายปณณ อนนอกบุตร)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กองนโยบายภาษี สำนักนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๕๐๒๐ ต่อ ๓๕๔๒ โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๕๐๘๘

ส

นโยบายสร้างสรรค์ องค์การทันสมัย เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน

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 ๒๐๕๔ 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 และอาคารลิโดคอนเน็กซ์ (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 ไม่ได้สร้างขึ้นมาเพื่อใช้ในกิจการของรัฐหรือ
ของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ จึงเป็นพื้นที่ที่นำไปใช้หาผลประโยชน์เช่นกัน จึงไม่ได้รับยกเว้น
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และ
เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ได้ให้ผู้เช่าคนใดเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์โดยเฉพาะ แต่เป็นพื้นที่ที่

จุฬาลงกรณ์ ...

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยผู้ให้เจ้าจัดการดูแลเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว

๑.๒ พื้นที่แบ่งไว้สำหรับเพื่อเช่าแต่ปิดว่างไว้ ต้องประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และต้องแจ้งประเมินภาษีให้กับผู้ใด

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

๑.๓ หากต้องประเมินภาษีที่ดินส่วนกลางดังกล่าว วิธีการประเมินภาษีต้องคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน หรือนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี เนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลังเป็นของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงเดียวกัน เช่น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๕๙ มีเนื้อที่ดินรวม ๔๔๘ ไร่ ๗๒ ตารางวา ซึ่งมีอาคารจัดสรรสามจตุรี (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 ๔๔.๐๖ ตารางวา) และอาคารลิโด้คอนเน็กซ์ (เนื้อที่ดิน ๑ ไร่ ๒ งาน ๗๓.๕๖ ตารางวา) ตั้งอยู่ หากคำนวณภาษีแยกแต่ละอาคารก่อน แล้วนำค่าภาษีมารวมกัน จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๑,๑๘๓,๑๕๑.๖๕ บาท แต่หากนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกอาคารมารวมกันก่อน แล้วจึงคำนวณภาษี จะได้ค่าภาษีเป็นเงิน ๑๓,๖๑๘,๙๖๓.๖๗ บาท (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

มีความเห็นว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดอัตราภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมูลค่าของฐานภาษี เป็นเหตุให้ค่าภาษีที่คำนวณได้จึงแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาตามตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๔๒ วรรคสอง ที่บัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างและกรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน 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 ก็จะทำให้เห็นว่า แม้เทศบาลเมืองยังไม่ได้นำที่ดินที่เช่ามาไปหาผลประโยชน์ เทศบาลเมืองก็มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่จะได้รับ

ยกเว้นภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น จะต้องเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ และเจ้าของทรัพย์สินต้องมีได้ใช้หาผลประโยชน์ เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำทรัพย์สินไปหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะให้ออกเช่าหรือหน่วยงานของรัฐเช่า 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 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 โดยออกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑๓ เลขที่ดิน ๖๖ หน้าสำรวจ ๙๒๕ ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้เข้ามาและครอบครองทำประโยชน์ต่อมรดก 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 ประเมินจึงมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ภายใน 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 ๓๔ กล่าวคือ ไม่ต้องแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้บริษัทฯ ทราบก่อน รวมทั้ง ไม่ต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และ รายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี (ภ.ด.ส. ๑) เนื่องจากมาตรา ๕๓ ไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา ๓๐ และ ๓๔ มาใช้บังคับ

๓. พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังเจ้าของเดิม แต่ปรากฏว่า ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว กรณีดังกล่าวสามารถแจ้งการประเมินไปยังเจ้าของใหม่ได้หรือไม่ เนื่องจากเห็น 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” ใช้ขยายของคำว่า “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 ๔ 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 ๑๕๔๙ วรรคหนึ่ง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๑๓/๒๕๔๒ และ ๑๔๕/๒๕๓๖ ทายาทของนาย ก. คือ ภริยาและบุตร ๒ คน จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในบ้านและที่ดินดังกล่าว โดยเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดมีหน้าที่ชำระภาษีตาม มาตรา ๔๗ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งพนักงานประเมินสามารถแจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดได้ ส่วนมาตรา ๔๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ นั้น เป็นกรณี ที่ผู้เสียภาษีตายในระหว่างปีภาษี โดยผู้จัดการมรดกหรือทายาทมีหน้าที่ชำระภาษีแทน

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

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

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

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

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

มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๕) มีหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ทรัพย์สินนั้น ต้องเป็นศาสนสมบัติ และ

(๒) ทรัพย์สินนั้น ต้องใช้ประโยชน์ ดังนี้

๒.๑ ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจ หรือ

๒.๒ ใช้เฉพาะเพื่อกิจการสาธารณะ หรือ

๒.๓ ใช้เพื่อเป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใด

และ

(๓) ทรัพย์สินนั้น ต้องมิได้ใช้หาผลประโยชน์

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ที่นำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ปรากฏตามสรุปคำถาม - คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ และ ๕ ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ว่า เพื่อกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ในลักษณะต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากจะยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้กับที่ดินของมัสยิดที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ก็จะมีปัญหาไว้สั้น 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 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 คำภาษีที่ต้องชำระ เป็นต้น ดังนั้น การปิดหนังสือ ณ ภูมิสำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษี จึงสามารถปิดโดยเปิดเผยให้เห็นรายการข้อมูลดังกล่าวได้

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือว่า
ความเห็นของกรุงเทพมหานครข้างต้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

จ๋อ จ๋อ
(นางวัลยา วัฒนรัตน์)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

๕. ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๘๒๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๑๙

ปี ๒๕๒๕
 ที่.....
 เรื่อง.....
 วันที่ ๑๕/๑๐/๒๕๒๕
 หน้า ๑๐๑๔
 หน้า ๑๐๑๕

ខ្ញុំប៉ុណ្ណាសាសនា

รองผู้อำนวยการสำนัก

ผู้ชำนาญการกอง

หัวหน้าฝ่าย

นิทรรศการเก็บกวาด

สำหรับที่กินใบเทศ

[Handwritten signature]

วันที่ ๑๑/๑๒/๒๕๖๓

วันที่ 6 เม.ย. 57

[Handwritten signature]

1. 1000 / 1000 / 1000

[illegible]



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
ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว กรณีผู้ค้างภาษีประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินจนไม่สามารถชำระภาษี
ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา ๕๖ 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

(นางรัตน์ วัฒน)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๗๐

โทรสาร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๖๔



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

การยกเว้นภาษีที่ดินสมัยที่ยังไม่ได้เข้าใช้หรือทำประโยชน์ (กทผ.)

ที่ดินสมัยซึ่งรับบริจาคเพื่อประโยชน์ในการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์ แม้ยังไม่ได้เข้าใช้หรือทำประโยชน์ก็ได้ยกเว้นภาษีตาม ม.8 (5)

2

การชำระภาษีอย่างช้าระบางส่วน (กทผ.)

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

3

การปิดหนังสือตาม ม.13 (กทผ.)

การปิดหนังสือตาม ม.13 วรรคสอง ต้องเป็นการปิดในทันทีที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือการลงแจ้งความในหนังสือพิมพ์ด้วยวิธีตามที่ปรากฏในบัญชีหรือหนังสือ เพื่อให้ผู้เสียภาษีได้รับข้อมูลเพียงพอเพื่อประโยชน์ในการชำระภาษีของผู้เสียภาษี

4

การทบทวนคดี ตกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (จ.ร้อยเอ็ด)

ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีตาม ม.57 และเนื่องจาก ม.57 ไม่ได้กำหนดขั้นตอนอุทธรณ์คำสั่งไว้เป็นการเฉพาะ ผู้เสียภาษีอาจอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ตาม ม.44 แห่ง พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

5

การจัดเก็บภาษีสถานียานยนต์ขนส่งสาธารณะ (ทต.เวียงดาล จ.ลำปาง)

สถานียานยนต์สาธารณะเป็นหน่วยงานภายนอก อ.อ.ป. ทวิชัยของสถานีฯ จึงเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หากไม่ได้นำไปใช้หาผลประโยชน์จะได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)

6

การจัดเก็บภาษีที่ดินอุตสาหกรรมเป็นทางสาธารณะ (ทต.ท่าวังตาล จ.เชียงใหม่)

เจ้าของที่ดินที่เป็นทางสาธารณะ มีผู้อาศัยในโครงการจัดสรรและประชาชนใช้เป็นถนนซอยเข้าออกอย่างทางสาธารณะโดยไม่ผู้ได้แจ้งขั้วขวาง ถือว่ามีเจตนาขุดให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย จึงเป็นที่ดินสาธารณะตามประมวลกฎหมายที่ดินตาม ป.พ.พ. ม.1304 (2) แม้จะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ก็ได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)

7

การจัดเก็บภาษีพื้นที่ทับซ้อนของ ทน.เชียงใหม่ กับ ทด.สุเทพ (จ.เชียงใหม่)

พ.ร.บ.จัดตั้ง ทน.เชียงใหม่ มีบทสมมติทางกฎหมายกำหนดให้ที่ดินบางส่วนที่เหลือนำเข้าเข้ามาในเขต ทน. ถือเป็นเขต ทน. เดิมทุกส่วน ต่อมา พ.ร.ฎ.เปลี่ยนแปลงเขตโดยไม่ได้อีกกับทสมมติดังกล่าว เขต ทน. จึงต้องเป็นตาม พ.ร.บ. และ พ.ร.ฎ. และมีอำนาจเก็บภาษีศูนย์การค่าที่เหลือนำเข้าเข้ามาในเขต ทน. เดิมทุกส่วนตาม ม.7 และความเห็น คกก.กฤษฎีกา (เรื่องเสร็จที่ 229/2550)

8

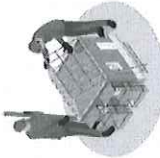
การจัดเก็บภาษีกรณีผู้มีบุกรุกเข้าทำประโยชน์เรื่อง ทด.พะวง (จ.สงขลา)

โฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของปล่อยให้บุคคลอื่นบุกรุกสร้างบ้านอยู่อาศัยไม่ใช่ทรัพย์สินตาม ม.8 (1) และ (12) เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีที่ดิน ผู้บุกรุกซึ่งเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท โดย อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีตาม ม.53

9

การจัดเก็บภาษีกรณีทางยกระดับพิเศษและการแจ้งประเมินภาษีย้อนหลังของ ทม.บางแก้ว และ ทม.ป.เจ้าสมิงพราย (จ.สมุทรปราการ)

- ทางด่วนยกระดับพิเศษเป็นทางพิเศษ และทางหลวงตามกฎหมายการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และกฎหมายทางหลวง เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของ ตร. ได้
- ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจ อปท. ประเมินภาษีย้อนหลัง กรณี อปท. ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด อปท. จึงไม่สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้



ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. กรณีมีสียดได้รับบริจาคที่ดิน แต่ยังไม่ได้เข้าไปใช้หรือทำประโยชน์ใด ๆ จะได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ มาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีในทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าของสงฆ์ นักพรต นักรบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นของมีสียด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้ตามผลประโยชน์ ดังนั้น หากที่ดินซึ่งมีสียดได้รับบริจาคไว้เป็นของมีสียดโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้ตามผลประโยชน์ ก็เข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๕) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการรับชำระภาษีค้ำบางส่วน (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีผู้ค้ำภาษีไม่สามารถชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถผ่อนชำระภาษีได้นั้น 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. กรณีการรับชำระภาษีค้ำบางส่วนนั้น มาตรา ๔๖ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี โดยในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มในอัตราที่กำหนด ประกอบกับ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้เคยมีความเห็นตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (สคก.) เรื่องเสร็จที่ ๑๐๗/๒๕๔๖ ว่า เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำเงินค่าภาษีแต่เพียงบางส่วนมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมินกรุงเทพมหานคร (กทม.) สามารถรับชำระหนี้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นไว้ได้ และ กทม. มีอำนาจคิดเงินเพิ่มตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จากค่าภาษีเฉพาะจากจำนวนที่ไม่ได้ชำระภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ดังนั้น หากผู้ค้างภาษีมีความประสงค์ที่จะชำระภาษีค้างบางส่วน กทม. ย่อมรับชำระภาษีค้างดังกล่าวได้ ตามมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับบันทึก สคก. เรื่องเสร็จที่ ๑๐๗/๒๕๔๖ อย่างไรก็ตาม ผู้เสียภาษีย่อมต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มของจำนวนภาษี ซึ่งยังมีได้ชำระภายในกำหนดระยะเวลาตามมาตรา ๔๖ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และ มาตรา ๗๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๓. การดำเนินการปิดหนังสือตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (กรุงเทพมหานคร)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ประกอบกับข้อ ๒๓ และข้อ ๒๔ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้เมื่อพนักงานสำรวจได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) แล้ว ให้ อปท. จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยต้องแสดงประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการของ อปท. หรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควร ภายในเขต อปท. เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษีแต่ละรายการตามประกาศบัญชีดังกล่าวให้ผู้เสียภาษียื่นทราบด้วย โดยมีรายละเอียด เช่น ประเภทที่ดิน เลขที่เอกสารสิทธิ์ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เลขที่สิ่งปลูกสร้าง ชื่ออาคารชุด เลขที่ห้องชุด เป็นต้น โดยบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามที่

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) แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีอาคารชุด/ห้องชุด (ภ.ด.ส. ๘) มาตรา ๑๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่น ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้น ในระหว่างเวลาพระราชพิธีขึ้นพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใด ซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั่นก็ได้ ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือตามวิธีการที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ จะกระทำโดยวิธีปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั่นหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ 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 ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั่น หรือการลงแจ้งความในหนังสือพิมพ์ควรมีสาระสำคัญตามที่ปรากฏใน ภ.ด.ส. ๓ หรือ ภ.ด.ส. ๔ ภ.ด.ส. ๖ และ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๔. การทบทวนมติของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (จังหวัดร้อยเอ็ด)	ภ.ด.ส. ๗ หรือ ภ.ด.ส. ๘ เพื่อให้ผู้เสียภาษีได้รับข้อมูลเพียงพอเพื่อประโยชน์ในการชำระภาษีของผู้เสียภาษีด้วย <u>คำปรึกษาหรือคำแนะนำ</u> กรณีผู้หน้าที่เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับมติของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดร้อยเอ็ด (คณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด) ที่เห็นชอบให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง (อบต. เหนือเมือง) ลดภาษีที่ดินจำนวน ๓ แปลง และยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๒ แปลง และร้องขอให้คณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด พิจารณาทบทวนมติในการประชุมคณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๖ นั้น มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (คณะกรรมการประจำจังหวัด) มีหน้าที่และอำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๕๖ หรือมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ โดยมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญให้ผู้เสียภาษีสลี่ยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีที่จะต้องเสียต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้โดยเมื่อมีการยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยอมรับได้ว่ามีเหตุอันสมควรลดหรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ยื่นคำขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด มีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีได้ ดังนั้น คณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด จึงมีหน้าที่และอำนาจในการพิจารณาให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของนายก อบต. เหนือเมืองเท่านั้น ตามความในมาตรา ๒๑ ประกอบมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และนายก อบต. เหนือเมืองโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัดร้อยเอ็ด เป็นผู้มีส่วนอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษิตั้งกล่าว ตามความในมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ทั้งนี้ มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ) กำหนดให้วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายได้กำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ โดยมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ กำหนดให้ในกรณีที่กำลังทางปกครองใดไม่ได้ออกโดยรัฐมนตรีและไม่มีกฎหมายกำหนดขั้นตอนอุทธรณ์ภายในฝ่ายปกครองไว้เป็นการเฉพาะ ให้คู่กรณีอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองนั้นโดยยื่นต่อหน้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว ดังนั้น หากผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มิได้กำหนดขั้นตอนอุทธรณ์ไว้เป็นการเฉพาะ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจึงอาจอุทธรณ์คำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีสั่งกล่าวต่อนายก อบต. เหนือเมือง ซึ่งเป็นผู้ทำคำสั่งตามความในมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ. วิธีปฏิบัติราชการฯ
๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างของสถาบันคชบาลแห่งชาติ ในพระอุปถัมภ์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ (เทศบาลตำบลเวียงตาล จังหวัดลำปาง)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ กรณีเทศบาลตำบลเวียงตาลหารือเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรายสถาบันคชบาลแห่งชาติ ในพระอุปถัมภ์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ (สถาบันคชบาลฯ) ในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้ให้ผลประโยชน์ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี กรณีสิ่งปลูกสร้างเป็นขององค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ (อ.อ.ป.) ตั้งอยู่ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งกรมป่าไม้ได้อนุญาตให้ อ.อ.ป. ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของศูนย์อนุรักษ์ช้างไทยและประโยชน์อื่น ๆ ปลูกพืชสมุนไพรและพืชอาหารช้างก่อสร้างโรงช้างต้น พื้นที่เลี้ยงดูช้างต้นหลายบุญเกิด และสถานที่เฝ้าระวังป้องกันโรคช้างและ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	สร้างโรงเรียนฝึกควาญช้างของศูนย์อนุรักษ์ช้างไทย ตามประกาศกรมป่าไม้ เรื่อง กำหนดบริเวณพื้นที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐเข้าใช้ประโยชน์ภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติฉบับที่ ๔/๒๕๔๒ ๑๔/๒๕๔๓ ๑๔/๒๕๔๔ และ ๓๓/๒๕๕๐ อ.อ.ป. จึงเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ โดย อ.อ.ป. ให้สถาบันคชบาลฯ ซึ่งเป็นหน่วยงานภายในของ อ.อ.ป. ใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอำนาจหน้าที่ และที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลให้เป็นหน่วยงานในการดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์และบริหารช้างเลี้ยงของไทย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๔๙๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจึงถือเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ซึ่งหากขอซื้อที่จริง อ.อ.ป. ไม่ได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปใช้หาผลประโยชน์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรมที่ดินทำว้างตาล (จังหวัดเชียงใหม่)	คำวินิจฉัย มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ประกอบกับศาลจังหวัดเชียงใหม่มีคำพิพากษา คดีหมายเลขดำที่ รส ๙/๒๕๖๔ คดีหมายเลขแดงที่ รส ๔๘/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๕ สรุปได้ว่า การที่ [redacted] หรือ [redacted] แสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ จึงสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของที่ดิน ผู้ร้องทั้งสาม รวมทั้งบุคคลซึ่งอาศัยอยู่ในโครงการ ตลอดจนประชาชนได้ใช้ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนหรือเป็นซอยเข้าออกอย่างทางสาธารณะตลอดมาตั้งแต่เริ่มโครงการ ตั้งแต่ปี ๒๕๓๒ จนถึงปัจจุบันเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี โดยมีได้มีบุคคลหนึ่งบุคคลใดได้แย่งหรือขัดขวางนั้น พฤติการณ์ดังกล่าวทำให้มีน้ำหนักพียงได้ว่า เจ้าของที่ดินซึ่งมีข้อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางสัญจร ย่อมถือได้ว่า

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	มีเจตนาอุทกให้ที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ดังนั้น จึงพิพากษาให้ที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] และ [redacted] เป็นทางสาธารณะ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๐/๒๕๔๑ สรุปได้ว่า เจ้าของที่ดินเดิมได้อุทกที่ดินส่วนที่เป็นถนนในโครงการศูนย์การค้าที่จัดสรรทุกสายซึ่งรวมถึงถนนที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วยให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยาย ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของการแสดงเจตนาอุทกดังกล่าว แม้จะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม ก็ต้องถือว่าเจ้าของเดิมไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและจะโอนแก่กันไม่ได้ ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] และ [redacted] เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้จะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ตาม ที่ดินดังกล่าวจึงถือเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งหากใช้ในการกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ก็จะเข้าข่ายที่รั้งยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๗. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีพื้นที่เช่าซ้อนกันระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่กับเทศบาลตำบลสุเทพ (จังหวัดเชียงใหม่)	คำวินิจฉัย กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การค้าเช่นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ (ศูนย์การค้าฯ) ตั้งอยู่ระหว่างพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่และเทศบาลตำบลสุเทพ และเทศบาลนครเชียงใหม่เรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) จากบริษัท เช่นทรัลพัฒนาเชียงใหม่ จำกัด ในปี ๒๕๖๓ ปี ๒๕๖๔ และปี ๒๕๖๕ ชัดแย้งตามมาตรา 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 อบท. ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่จะสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่เท่านั้น โดยแนวเขตของเทศบาลนครเชียงใหม่ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งตามพระราชบัญญัติจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ พุทธศักราช ๒๔๗๘ (พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่) ได้กำหนดเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ไว้ตามมาตรา ๔ และได้กำหนดเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ไว้ตามมาตรา ๕ ว่า “ที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเหลือแล้ว เข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินซึ่งติดต่อกับที่ดินเดียวกันนั้นหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน” และต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๒๖ (พ.ร.ฎ. เปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนครเชียงใหม่) โดยมีมติรับบัญญัติเพื่อยกเลิกบทสมมติทางกฎหมายที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ดังนั้นเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.ฎ. เปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนครเชียงใหม่มาแล้ว แล้ว ยังคงเป็นไปตามบทสมมติทางกฎหมายที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ โดยหากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การค้า มีส่วนหนึ่งส่วนใดอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่ จะถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เต็มทุกส่วนตามนัยมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. จัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ทั้งนี้ โดยพิจารณาเทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑ และคณะที่ ๒) เรื่องเสร็จที่ ๒๒๓/๒๕๕๐ เรื่องแนวเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลนครเชียงใหม่) ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ก็มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ของศูนย์การค้าฯ ตามมาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๘. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลตำบลพะวง และเทศบาลนครหาดใหญ่ (จังหวัดสงขลา)	คำวินิจฉัย กรณีที่ดินของผู้เสียภาษีมีบุคคลอื่นเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ โดยก่อสร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย มาตรา ๕ มาตรา ๗ และมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของทุกปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น โดยเสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ กรณีผู้เสียภาษียาย [REDACTED] เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดและไม่ได้เป็นผู้ทำประโยชน์ที่ดินแต่มีบุคคลอื่นเข้าไปก่อสร้างบ้านอยู่อาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาตอยู่เต็มพื้นที่ ที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมิได้ใช้เหตุผลประโยชน์ ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ ตามมาตรา ๘ (๑๒) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ (๑๐) ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการจัดเก็บภาษี จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๖ ที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนของที่ดิน สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ และเจ้าของสิ่งปลูกสร้างย่อมมีหน้าที่เสียภาษีในส่วนของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในกรณีองค์กรเสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) พบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน อปท. ย่อมมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามผู้เสียภาษีมีหน้าที่ที่ต้องเสียได้ตามความในมาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๙. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีของเทศบาลเมืองบางแก้ว และเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย (จังหวัดสมุทรปราการ)	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ๑. กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่มีในประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดสมุทรปราการ กรณี “ทางด่วนยกระดับ” เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างรหัสสิ่งปลูกสร้าง ๖๑๔ ท่าเทียบเรือ ได้หรือไม่ มาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ประกอบกับข้อ ๔ และข้อ ๕ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้พนักงานประเมินใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานกษัตริย์ที่จัดตั้งให้ เป็นฐานในการคำนวณ

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	ภาษีของสิ่งปลูกสร้าง และกรณีไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ และในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ทั้งนี้ อปท. อาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เพื่อให้คำแนะนำในเรื่องต้นเกี่ยวกับกำหนดยกเว้นหรือลดหย่อนของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว 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 ที่ก่อสร้างเป็นสะพานจากพื้นดินเชื่อมต่อเข้าไปในน้ำ และมีหลักเพื่อการโยงเรือ โดยมีสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ ได้แก่ สะพานปลา ดังนั้นให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อ อปท. ทั้งนี้ อปท. อาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เพื่อให้คำแนะนำในเรื่องต้นเกี่ยวกับกำหนดยกเว้นหรือลดหย่อนของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	๒. กรณีการขยายเวลาในการชำระภาษีและประเมินย้อนหลัง เนื่องจากเทศบาลได้ขยายกำหนดเวลาการดำเนินการชำระภาษีในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ - ๒๕๖๓ โดยเทศบาลยังไม่ได้แจ้งการประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีภายในเวลาที่กำหนด เทศบาลสามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ มาตรา ๑๔ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อปท. แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี โดยหากรัฐมนตรีนว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือผู้บริหารท้องถิ่นเห็นเป็นการสมควรจะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นกรณีก็ได้ โดยไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้อำนาจ อปท. แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ย้อนหลังได้ ดังนั้น กรณีเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย อำเภอพระประแดง (เทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพรายฯ) ยังไม่ได้แจ้งการประเมินภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือภายในกำหนดเวลาที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือผู้บริหารท้องถิ่นขยายออกไป เทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพรายฯ จึงไม่สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้