

ด่วนที่สุด

ที่ รย ๐๐๒๓.๓/ ๙๑๑๖



๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๐๑๐๗ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๖๑

๒. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๔๘๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประจำจังหวัดระยอง

จำนวน ๑ ชุด

๒. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองมาบตาพุด ที่ รย ๕๒๒๐๓/๑๘๒๔

ลงวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๓

จำนวน ๑ ชุด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งแนวทางดำเนินการเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล และเมืองพัทยา) สำรวจประเมินทุนทรัพย์ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเปรียบเทียบได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ตามประกาศบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินของแต่ละจังหวัด) หากมีข้อมูลไม่เพียงพอให้เร่งดำเนินการสำรวจข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ ซึ่งจังหวัดระยองได้แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล) ศึกษาบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างพร้อมคำนิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ไปแล้ว นั้น

จังหวัดระยองขอเรียนว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง ได้ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ ครั้งที่ ๑ ปีงบประมาณ ๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๖๓ และจากการประชุมดังกล่าว มีข้อเสนอแนะและปัญหาอุปสรรค ดังนี้

๑. เทศบาลเมืองมาบตาพุดได้เสนอปัญหา-อุปสรรค ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลเมืองมาบตาพุด โดยมีเหตุผลความจำเป็น ได้แก่ สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นที่ไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ สรุปได้ว่า ก่อนการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เทศบาลเมืองมาบตาพุดประเมินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอยู่ในประเภทพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักร ประเมินการจัดเก็บในอัตราตารางเมตรละ ๒๘.๕๙ บาท สามารถจัดเก็บรายได้ประมาณ ๓๗๖,๖๘๑,๒๖๒.๑๘ บาท แต่เมื่อประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับใหม่ ทำให้จัดเก็บภาษีลดลงประมาณ ๒๑๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้างบางลักษณะตามคำนิยามไม่สามารถนำมาประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีได้ ประกอบกับเทศบาลเมืองมาบตาพุด ได้ตรวจสอบ สิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของกรมธนารักษ์

/พบว่า...

กระทรวงมหาดไทย (๙๖)
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 12 พ.ค. 2563
เลขรับ 198๑๕
เวลา

ศาลากลางจังหวัดระยอง

ถนนสุขุมวิท รย ๒๑๑๕๐

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

เลขรับ 24609

12 พ.ค. 2563

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

เลขรับ 3๐๐3

วันที่ ๑๒ พ.ค. ๒๕๖๓

เวลา

พบว่า สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓ ประเภท ประกอบด้วย ๑.โรงไฟฟ้า ๒.โรงแยกก๊าซ ๓. โรงกลั่นน้ำมัน ตามความหมายคำนิยามในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ซึ่งเทศบาลเมืองมาบตาพุด ได้แจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ประเภทฐาน ค.ส.ล. เพื่อใช้ ติดตั้งอุปกรณ์และประเภทโครงสร้างเหล็กเพื่อใช้เป็น PIPE โดยข้อมูลดังกล่าวแบ่งเป็น ๓ ประเภทดังนี้

๑.๑ แสดงราคามูลค่าสิ่งปลูกสร้างแต่ละรายการ

๑.๒ แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งโรงงานและประมาณการในส่วนของพื้นที่ฐานประมาณ ๑๕%

๑.๓ แสดงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยเทียบเคียงประเภทโรงงานตามประกาศจังหวัดระยอง

เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติม) ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๙

ต่อมาเทศบาลเมืองมาบตาพุด แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณากำหนดราคาส่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ และคณะทำงานฯ ประชุมเพื่อพิจารณาวิเคราะห์จากฐานข้อมูลที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและจำนวนพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเทียบเคียงกับประกาศจังหวัดระยอง เรื่อง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติม) ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ลำดับรหัสที่ ๕๑๓ ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงาน พิจารณาส่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างในลักษณะเดียวกัน และมีมติให้กำหนดเป็นประเภทโรงงานพิเศษ ประเมินภาษีตารางเมตรละ ๖,๐๐๐ บาท

๒. ปัญหาอื่นๆ ดังนี้

๒.๑ ปัญหาเรื่องระบบ e-LAAS ยังไม่สามารถรองรับ ระบบการนำข้อมูล ของการนำเข้า ข้อมูลของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถส่งพิมพ์เอกสารออกจาก ระบบให้กับผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้

๒.๒ ปัญหาที่ไม่มีการกำหนดสิ่งปลูกสร้างที่ครอบคลุมตามข้อเท็จจริงในแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น กรณีเทศบาลเมืองมาบตาพุด เป็นต้น

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล ในพื้นที่จังหวัดระยอง เป็นไปด้วยความเรียบร้อย ชัดเจน ถูกต้อง เป็นประโยชน์สูงสุดกับทางราชการ จึงขอเรียนชี้แจงและเสนอแนะหารือกรณีดังกล่าว ดังต่อไปนี้

๑) ได้สำรวจข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล) ที่คาดว่าจะจัดเก็บได้จริงในปีงบประมาณ ๒๕๖๓

๑.๑) ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ (ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บ ในปีงบประมาณ ๒๕๖๒) (ปัจจุบันยกเลิกแล้ว) ๖๗ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมเป็นเงิน ๑,๓๑๔,๘๑๘,๑๗๐.๗๖ บาท

๑.๒) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ (ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นคาดว่าจะจัดเก็บได้ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๓) ๖๗ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมเป็นเงิน ๗๒๓,๘๕๐,๐๖๗.๖๑ บาท

๑.๓) ประมาณการรายได้จัดเก็บเองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (๖๗ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น) ประมาณการไว้จำนวนรวม ๑,๔๖๔,๓๔๒,๑๖๘ บาท (ที่เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล ตั้งในงบประมาณรายจ่าย ประจำปี ๒๕๖๓)

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบการจัดเก็บรายได้เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบลจัดเก็บเอง ในปีงบประมาณ ๒๕๖๒ (ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่) และที่คาดว่าจะจัดเก็บเองในปีงบประมาณ ๒๕๖๓ (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) อาจลดลงประมาณ ๕๙๐,๙๖๘,๑๐๓.๑๕ บาท คิดเป็น ลดลงร้อยละ ๔๔.๐๙%

จึงขอเรียนรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ และพิจารณาหาแนวทางเยียวยาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบ

๒) เทศบาลเมืองมาบตาพุดกำหนดราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้างอื่น ที่ยังไม่ปรากฏในบัญชี กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษจัดทำขึ้น เนื่องจาก พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองมาบตาพุด มีสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยเทศบาลเมืองมาบตาพุดได้กำหนดเป็นประเภท โรงงานพิเศษ ประเมินภาษีตารางเมตรละ ๖,๐๐๐ บาท (สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม) ดังนั้น เทศบาลเมืองมาบตาพุดสามารถประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชี เปรียบเทียบโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ ได้หรือไม่อย่างไร และการดำเนินการตามขั้นตอน ของเทศบาลเมืองมาบตาพุดถูกต้องหรือไม่ เพื่อเกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ครอบคลุมกับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

๓) ข้อเสนอแนะปัญหา อุปสรรค ในการปฏิบัติงานของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล ในพื้นที่จังหวัดระยอง

๓.๑) ปัญหาเรื่องระบบ e-LAAS ยังไม่สามารถรองรับ ระบบการนำข้อมูลเข้าของภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถส่งพิมพ์เอกสารออกจากระบบให้กับ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้

๓.๒) ปัญหาที่ไม่มีการกำหนดสิ่งปลูกสร้างที่ครอบคลุมตามข้อเท็จจริงในแต่ละองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น กรณีเทศบาลเมืองมาบตาพุด เป็นต้น รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดระยอง ดำเนินการด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรศักดิ์ เจริญศิริโชติ)
ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร. ๐-๓๘๖๙-๔๑๙๑-๒ ต่อ ๑๗-๑๙