

ส่วนนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
เลขรับ..... 783
วันที่..... ๑๐ มิ.ย. ๒๕๖๔
เวลา.....

ที่ กค ๑๐๐๕/๒๖๓๕



กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ - 9 มิ.ย. 2564
เลขรับ..... 25535
เวลา..... 11.53 น.

คณะกรรมการวินิจัย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

✓ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๐๒๑๐๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๓๕๓๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสนอเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการวินิจัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) เพื่อพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการฯ ขอเรียนว่า คณะกรรมการฯ ในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๔ ได้พิจารณาและมีคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นฤมล คัชปาณี

(นางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ์)

ผู้อำนวยการสำนักนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ..... 3328
วันที่ ๑๐ มิ.ย. ๒๕๖๔
เวลา.....

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘



องค์กรนำในการเสนอแนะนโยบายเศรษฐกิจการคลังเพื่อเศรษฐกิจสมดุล

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น		คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. การประกาศบัญญัติรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		๑. หาก อบท. ไม่ได้จัดทำให้มีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๒๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่ดินฯ อบท. ก็จะมีหน้าที่ประกาศบัญญัติรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่ดินฯ ซึ่งต่างจากการประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๓๙ ที่กำหนดให้ อบท. มีหน้าที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของทุกปี ๒. อบท. ควรดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสำรวจที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่ดินฯ (เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง การจดทะเบียนการเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) ในเขตพื้นที่ของตนเองอย่างน้อย ๑ ครั้งในช่วง ๔ ปี ให้สอดคล้องกับกรอบระยะเวลาที่กรมธนารักษ์ใช้ในการปรับปรุงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อให้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อบท. มีความทันสมัย และเป็นปัจจุบัน สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอย่างครบถ้วน ถูกต้อง เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ
๒. การแจ้งประเมินภาษี กรณีเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิต	กรณีเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิต และไม่มีทายาทโดยธรรม อบท. จะต้องแจ้งการประเมินภาษีแก่ผู้ใด	ภาษภาษีเกิดขึ้นตามมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่ดินฯ ซึ่งกำหนดให้บุคคลที่เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้นและการะบวนการแจ้งประเมินภาษีไม่เป็นเหตุโต้แย้งให้ภาษภาษีสู่ไป ดังนั้น กรณีเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิตและไม่มีทายาทโดยธรรม อบท. ในฐานะเจ้าหนี้ผู้มีส่วนได้เสียที่จะต้องได้รับชำระภาษที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีสิทธิร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้จัดตั้งผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๓ แห่ง ป.พ.พ. เพื่อ อบท. สามารถจะแจ้งการประเมินภาษแก่ผู้จัดการมรดกได้ตามมาตรา ๔๗ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษาที่ดินฯ ทั้งนี้ การร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้จัดตั้งผู้จัดการมรดกจะต้องดำเนินการภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๑๗๕๔ แห่ง ป.พ.พ.

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๓. การเรียกเก็บเงินเพิ่ม กรณี อปท. ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษี กรณี อปท. ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษี เนื่องจากเมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการของผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาใน พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นการทั่วไป ออกไปอีก ๔ เดือน โดยกำหนดให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีชำระแบบแจ้งการประเมินภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ และต่อมากระทรวงมหาดไทยได้มีสื่อ ตัวหนังสือที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ในกรณีมีเหตุจำเป็นทำให้ อปท. ไม่สามารถดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ทันภายในกำหนดเวลาของเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถพิจารณาขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีของประชาชนออกไปเกินกว่าเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ รวมถึงระยะเวลาการผ่อนชำระภาษีออกได้ตามความจำเป็นแก่กรณี กรณีนี้มีข้อหาหรือไม่ หากผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายจะต้องเสียเงินเพิ่มร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือน ตามมาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ หรือไม่	๑. กรณีผู้บริหารท้องถิ่นมิได้ให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และผู้เสียภาษีได้มีการเสียภาษีในกำหนดเวลาที่ขยายนั้น ผู้เสียภาษีไม่ต้องเสียเงินเพิ่มร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือนตามมาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ๒. ในกรณีผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดและ อปท. ได้ส่งหนังสือแจ้งเตือนไปยังผู้เสียภาษีโดยวันครบกำหนดเวลาชำระภาษีในหนังสือแจ้งเตือนตรงกันวันหยุด จะนับวันครบกำหนดการชำระภาษีตามหนังสือแจ้งเตือนเป็นวันใด โดยมีความเห็นว่าประเด็นวันครบกำหนดการชำระภาษีในหนังสือแจ้งเตือนหากวันดังกล่าวตรงกับวันหยุด ให้นับวันถัดไปเป็นวันครบกำหนดการชำระภาษี หากผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีในวันดังกล่าว ให้นับวันถัดไปเป็นวันเริ่มต้นการคิดเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ ๒๐ เป็นร้อยละ ๔๐

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๔. ที่ดินที่ติดภาระจำยอม ที่ดินที่ติดภาระจำยอมถือเป็นที่ดินที่กฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์และได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กฎกระทรวงฯ) หรือไม่	ที่ดินที่กฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์ตามข้อ (๑๐) แห่งกฎกระทรวงฯ มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินที่สามารถนำที่ดินของตนไปใช้ประโยชน์อันใดได้ อันเป็นผลมาจากกฎหมายสั่งห้ามทำประโยชน์ไว้ ในขณะที่มาตรา ๑๓๘๗ แห่ง ป.พ.พ. กำหนดให้ก่อสร้างหรือสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินสาธารณะหรือที่ดินของผู้อื่น ย่อมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่ก่อสร้างหรือสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่น ดังนั้น เจ้าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมยังคงสามารถนำที่ดินดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขที่จำกัด จึงไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ตาม (๑๐) ของกฎกระทรวงฯ
๕. ที่ดินที่โดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่ไม่มีทางออกสาธารณะหรือมีลักษณะทางภูมิศาสตร์ที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ใด ๆ จะมีแนวทางในการจัดเก็บภาษีอย่างไร เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้จัดเก็บตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักเมื่อที่ดินโดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้ จะมีแนวทางในการแก้ไขปัญหายังไร	๑. มาตรา ๑๓๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่าที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถทำทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้พอสมควรแก่ความจำเป็น โดยอาจให้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่สำหรับความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ดังนั้น ที่ดินที่ไม่มีทางออกสาธารณะจึงมีที่ดินที่โดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้อย่างแท้จริง จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๒. สำหรับกรณีที่ดินมีลักษณะทางภูมิศาสตร์ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ใด ๆ ได้โดยแท้จริงเนื่องจากสิ่งแวดล้อม เช่น สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความชันของพื้นดิน เป็นต้น เห็นควรให้กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยพิจารณากำหนดการบรรเทาภาษีหรือลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เพื่อลดภาษีตามความเหมาะสมต่อไป

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๖. การใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งต่างออกไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยผังเมืองรวม กรณีประชาชนใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งต่างออกไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยผังเมืองรวม ถือเป็นกรณีที่มีกฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดไว้สำหรับยกเว้นการ จัดเก็บภาษี การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษี จะถือว่ามีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่เพียงใด	๑. ที่ดินที่กฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ตามข้อ (๑๐) แห่งกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินที่ไม่สามารถนำที่ดินของตนไปใช้ประโยชน์อันใดได้ อันเป็นผลมาจากกฎหมายสั่งห้ามทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้ในเขตที่ให้ผู้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนั้น เป็นมาตรการควบคุมของกฎหมายดังกล่าว แต่กรณีกำหนดการใช้ประโยชน์ในลักษณะดังกล่าวไม่เป็นการห้ามมิให้ทำประโยชน์ใด ๆ โดยเด็ดขาด เจ้าของที่ดินยังสามารถนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ได้ตามข้อกำหนดของกฎหมาย ดังนั้น กรณีประชาชนใช้ประโยชน์ที่ดินต่างออกไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เจ้าของที่ดินยังมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่พนักงานสำรวจประเมิน ๒. การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษีเป็นการปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ภายใต้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ อย่างไรก็ตามเจ้าหน้าที่ของ อปท. ที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษี หากมีการปฏิบัติงานต้องปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองรวมก็ยังคงปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองรวมกำหนดไว้ด้วย