

กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ ๑๖ ก.ค. ๒๕๖๔
เลขรับ ๓๑๓๕๖
เวลา ๑๕.๒๙ น.



ที่ กค ๑๐๐๕/ กพ๐๗

คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ นท ๐๘๐๘.๓/๐๒๑๐๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ นท ๐๘๐๘.๓/๓๒๘๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔
สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับ
การจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสนอเข้าสู่วาระการประชุม
คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) เพื่อพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการฯ ขอเรียนว่า คณะกรรมการฯ ในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่
๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๔ ได้พิจารณาและมีคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายกานต์ พันธุ์วงศ์

(นางสาวกัญญา ตั้งปกรณ์)

ผู้อำนวยการสำนักนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ ๔๑๕๑
วันที่ ๑๖ ก.ค. ๒๕๖๔
เวลา

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น
โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๘๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑
โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๘๐๘๘



องค์กรนำในการเดินทางนโยบายเศรษฐกิจการคลังเพื่อเศรษฐกิจสมดุล

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนที่สอง มาด้วย

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. การย้ายซื้อจากบ้านเพรียบบ้านเพรียบแล้วจะดำเนินทางราชการ กรณีซื้าราชการไม่เคยเป็นเจ้าของที่ดินมาและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดระยะเวลาการรับราชการมีอยู่ในทะเบียนบ้านหลังเดียว ดำเนินราชการมาโดยตลอด ต่อมาก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างແຕยังไม่สามารถย้ายซื้อเข้าไปในทะเบียนบ้านหลังเดียวได้ เพราะมีเหตุจำเป็นทางราชการต้องย้ายซื้อเข้าในทะเบียนบ้านหลังเดียว จึงสามารถให้ยกเว้นภาษีเพรียบบ้านหักลดจำนวนภาษีราชการได้หรือไม่	การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเพรียบบ้านหักลดจำนวนภาษีราชการ เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการตัดสินใจของราชการ ตามมาตรา ๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ใช้ได้เฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สิ่งปลูกสร้างก่อนการย้ายซื้อจากทะเบียนบ้าน เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษี ดังนี้ ควรเชิงราชการที่มีอยู่ในทะเบียนบ้านหลังเดียวที่มีภาษีเพรียบบ้านหักลด แต่ถ้าได้รับกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ยังไม่ได้ย้ายซื้อเข้าไปอยู่ในที่ดินเดียวกัน จึงไม่สามารถยกเว้นภาษีเพรียบบ้านหักลดจำนวนภาษีได้ ควรคำสั่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ที่นำไปอนุมัติอาจพิจารณาเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อให้ครอบคลุมกรณีดังกล่าวได้
๒. ที่ดินที่ซื้อขายแล้วตามธรรมชาติเพื่อบรรลุภาระที่ดิน กรณีเจ้าของที่ดินมีเจตนาปล่อยที่ดินที่ไว้เพื่อให้มีดินไม่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เพื่อนำรักษาพืชที่สีเขียว จะถือว่าที่ดินคงสภาพเป็นที่ดินที่ไม่ประเมินในภาระของเกษตรกรรม หรือที่ดินที่ฟื้นฟูไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพหรือไม่อย่างไร	๑. การพิจารณาว่าที่ดินซึ่งเจ้าของเจตนาปล่อยที่ดินไว้เพื่อให้มีดินไม่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติเพื่อนำรักษาพืชที่สีเขียว จะถือว่าที่ดินคงสภาพเป็นที่ดินที่ฟื้นฟูไว้ประเมินในภาระของเกษตรกรรม หรือที่ดินที่ฟื้นฟูไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพหรือไม่อย่างไรนั้น เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานสำราจสภาพอทีดินดังกล่าว ผู้พิจารณาจะเป็นที่ดินที่ฟื้นฟูไว้ประเมินในภาระของเกษตรกรรม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงสาธารณสุขและกระทรวงมหาดไทยเรื่อง หลักเกณฑ์การให้ประเมินที่ดินในภาระของเกษตรกรรม ซึ่งออกตามความในมาตรา ๗๙ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ
๓. มอบหมายให้ผู้ายเลขาธุการฯ ศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีในกรณีการปลูกต้นไม้เพื่อให้เป็นค่ารับอนเคริด	

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประดิษฐ์	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๓. กรณีออกอาชญาณจัดสถานที่ให้ประชาชนท้อผ้า ถือเป็นการใช้ประโยชน์	ประโยชน์ได้
กรณีออกอาชญาณจัดพื้นที่ซึ่งมิใช่พื้นที่ให้เช่าอย่างอาศัยเพื่อให้ประชาชนใช้ห้องพักในลักษณะเดียวกัน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพ เพื่อส่งเสริมรายได้ของครัวเรือนโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย จะพิจารณาเป็นการใช้ประโยชน์	ประโยชน์ได้
๑. กรณีออกอาชญาณจัดพื้นที่ซึ่งมิใช่พื้นที่ให้เช่าอย่างอาศัยเพื่อให้ประชาชนใช้ห้องพักในลักษณะเดียวกัน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพ การพิจารณาการใช้ประโยชน์ย่อมเป็นไปตามสภาพการใช้ประโยชน์ตามที่จริงที่ปรากฏและตามประกาศหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการที่กรมธรรม์และกระทรวงต้องดำเนินการที่จะระบุไว้ในประกาศนี้ ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศกระทรวงสาธารณูปราชารัฐ ดังนั้น กรณีออกอาชญาณที่ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน จึงต้องเสียภาษีเพื่อดินและสิ่งปลูกสร้างในเดือนสำหรับการใช้ประโยชน์นั้น ๆ อย่างไรก็ได้ มาตรา ๔ (๙) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีดินฯ กำหนดหักภาษีการจดที่ดินเพื่อเพื่อส่วนของประโยชน์ที่ออกอาชญาณจัดพื้นที่ที่ดินที่ออกอาชญาณจัดพื้นที่ดังกล่าวให้ประชาชนใช้ห้องพักในลักษณะเดียวกัน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพพอกในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินของตน จึงต้องเสียภาษีเพื่อดินและสิ่งปลูกสร้างในเดือนสำหรับการใช้ประโยชน์นั้น ๆ อย่างไรก็ได้ มาตรา ๔ (๙) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีดินฯ กำหนดหักภาษีการจดที่ดินเพื่อเพื่อส่วนของประโยชน์ที่ออกอาชญาณจัดพื้นที่ที่ดินที่ออกอาชญาณจัดพื้นที่ดังกล่าวให้ประชาชนใช้ห้องพักในลักษณะเดียวกัน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพพอกในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินของตน จึงต้องเสียภาษีเพื่อดินและสิ่งปลูกสร้างในเดือนสำหรับการใช้ประโยชน์นั้น ๆ อย่างไรก็ได้ มาตรา ๔ (๙) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีดินฯ	
๒. การได้รับประโยชน์จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินของอาชญาณพะส่วนที่ได้ยืนยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ตามมาตรา ๔ (๙) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีดินฯ นั้น เจ้าของทรัพย์สินและ อปท. จะต้องดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของอาชญาณพะส่วนที่ได้ยืนยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์โดยชั่วคราว ๒๑ ทรัพย์สินที่ได้ยืนยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์โดยชั่วคราว ดังนี้ ทรัพย์สินที่ประโยชน์ใน อปท. นั้น “ได้ยืนยอมใช้ประโยชน์ร่วมกัน”	

ตารางคำจำกัดความหมายของคณิตกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประดิษฐ์

คำปรึกษาพร้อมค่าແນ່ນມາ

๒.๓ อย.พ. และเจ้าของทรัพย์สินต้องร่วมกันจัดทำเข้าเอกสารให้เข้ารับพยานเพื่อสาระนี้เป็นหนังสือลงลายมือชื่อที่ชอบด้วย โดยต้องตกลงเรื่องยอดให้อภ. จัดให้ได้โดยสารารายประวัติรายเดือนดังนี้
๒.๓ อย.พ. ต้องติดประกาศความยินยอมให้เข้ารับพยานเพื่อสาราระบุ ณ ที่ทำการของ อปท. นั้น และในที่ดังนั้นทั้งทรัพย์สินนั้นต้องอยู่

๔. การรีบกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยราชการในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ รื้นვางบ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่ามายังราชการต่าง ๆ ใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานในศูนย์ราชการ เฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๙ ธันวาคม ๒๕๕๐ (ศูนย์ราชการ) จึงเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อจัดสร้างสถานที่ทำการสำหรับกิจกรรมทางราชการต่าง ๆ โดยมีกระทรวงการคลัง จัดตั้งบริษัท ธนาคารแห่งประเทศไทย จำกัด (ธพส.) เพื่อทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการ ศูนย์ราชการฯ และระดมทุน เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการซื้อขายในกรุงเทพมหานคร สำหรับการต่อไป ดังนั้น จึงได้รับการอนุมัติจาก กองทุนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ให้ดำเนินการต่อไป ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนั้น จึงควรพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ หรือไม่

พ.ศ. ๒๕๕๒ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการต่อไป ดังนั้น จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

๒. นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะกรรมการพิจารณาเข้าด้วยดีในการดำเนินคดีเพื่อของส่วนราชการและหน่วยงานที่ได้รับอนุญาต้มติดคดีในชื่อเดียวกัน ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับสิ่งปลูกสร้าง ในศูนย์ราชการฯ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งไม่ได้จัดการของรัฐหรือในกิจการ

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

-๙-

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
พนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร้องขอให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒	สำนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้แก้ไขมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามที่เสนอแนะ ดังนี้
๔. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว ไม่ได้รับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ได้รับภาษีอากรที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว	สำนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้แก้ไขมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามที่เสนอแนะ ดังนี้
๕. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว ไม่ได้รับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ได้รับภาษีอากรที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว	สำนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้แก้ไขมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามที่เสนอแนะ ดังนี้
๖. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว ไม่ได้รับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ได้รับภาษีอากรที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว	สำนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้แก้ไขมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามที่เสนอแนะ ดังนี้
๗. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว ไม่ได้รับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ได้รับภาษีอากรที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณียาหาร/ห้องชุดส่วนตัว	สำนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้แก้ไขมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามที่เสนอแนะ ดังนี้