



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๕๖๗

กระทรวงมหาดไทย  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค ๑๐๐๖/๙๓๗  
ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานคร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายราชนัย ชุ้นห้า)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : วันวิสา บริขานันท์ โทร. ๐๖-๑๗๗๑-๑๘๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย



กระทรวงมหาดไทย  
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย

วันที่ 27 ก.พ. 2567
เลขรับ..... ๙๑๙
เวลา.....

ที่ กค ๑๐๐๖/๔๗๗

คณะกรรมการวินิจฉัย  
ภาคที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง คำร้องนัดชี้แจง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๔๔๖ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๕

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๔๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๖

๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๖๒๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บันทึกกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๖/๔๕๖๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๖ เวลา.....

๒. หนังสือกรุงเทพมหานคร ด่วนที่สุด ที่ กท ๑๓๐๒/๒๐๘๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๖

๓. ตารางคำนิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๕ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี  
หรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำนิจฉัย  
คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ความละเอียด  
แจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุกรรมการฯ ขอเรียนว่า กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครได้ส่ง  
ประเด็นปัญหา เพื่อขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑  
และ ๒ โดยในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗ คณะกรรมการฯ  
ได้พิจารณาและมีคำนิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทย  
กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๒๓ ๑๗

(นางสาว Jerome เจริญทองธรรมกุล)

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านพัฒนาโครงสร้างระบบภาษี  
เลขานุกรรมการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น โทร. ๐ ๒๒๗๗ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๖๗  
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๗ ๙๐๘๘ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ sirinunm@fpo.go.th

เอกสารนี้เป็นนโยบายสร้างสรรค์ องค์กรทันสมัย เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน

## ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๑. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของวิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบเปลี่ยนใหม่	<p>มาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงการคลังและ กระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ประกาศเกษตรฯ) กำหนดให้การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้หมายความ รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมด้วย โดยพื้นที่ต่อเนื่องดังกล่าวจะต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม และไม่รวมถึงกรณีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ดังนั้น พื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรมจะต้องมีพื้นที่ติดต่อกันที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรม</p> <p>นอกจากนี้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และประกาศเกษตรฯ ได้กำหนดให้การใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรม หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามความหมายของ คำว่า “ประกอบการเกษตร” ในระบบที่บัญญัติไว้ในกฎหมายและแผนพัฒนาการเกษตร และสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การทำนาหรือทำไร่ การปลูกผัก การเลี้ยงปศุสัตว์ เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ<sup>๑</sup> การบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอผ้า ดังนั้น การประกอบการเกษตรตามความหมายของประกาศเกษตรฯ ย่อมหมายถึง การประกอบการเกษตรขั้นต้นเท่านั้น โดยไม่รวมถึงการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร จึงเห็นว่า การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรไม่เข้าข่าย เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศเกษตรฯ</p> <p>สำหรับการดำเนินการเก็บผลผลิตทางการเกษตรของตนเองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เข้าข่ายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม แต่การดำเนินการ แปรรูปผลผลิตทางการเกษตรในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p><u>๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีผู้ครอบครองที่ดินประเภทหนี้สือรับรองการทำประโยชน์ หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน และแบบเจ้ากรรมการครอบครองที่ดิน และที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ (เทศบาลตำบลท่าเยี่ยม จังหวัดนครราชสีมา)</u></p>	<p>ในการประกอบเกษตรกรรม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p> <p>๑. ในคราวการประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ คณะกรรมการฯ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำว่า คำว่า “เจ้าของ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ ซึ่งพิจารณาจากเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ โดยกรณีของที่ดิน คือ โฉนดที่ดิน (น.ส.๔) และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราไว้ “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และกรณีห้องชุด คือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) และการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ให้แก่บุคคลธรรมดा ซึ่งใช้ประโยชน์ที่ดินในการประกอบเกษตรกรรมและใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๔๙ และมาตรา ๙๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ไม่ครอบคลุมถึงผู้ครอบครองที่ดินหรือทำประโยชน์ในที่ดิน ดังนั้น กรณีผู้ครอบครองที่ดินประเภท น.ส.๓ น.ส.๓ ก ส.ป.ก.๔-๐๑ และ ส.ค.๑ และที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ (ก.บ.ท.๕) จึงไม่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๔๙ และมาตรา ๔๑ และการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๙๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>๒. มาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) พบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้ อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ และการทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าว จะกระทำมิได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น หากเทศบาลตำบลท่าเยี่ยมได้แจ้งการประเมินภาษีไปยังผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และพบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือประเมินไม่ครบถ้วน ก็ย่อมมีอำนาจในการทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ และการทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าว จะกระทำมิได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินล้อมรอบด้วยหนองน้ำ ไม่สามารถทำประโยชน์ได้ (เทศบาลตำบลเมืองเก่า จังหวัดปราจีนบุรี)	<p>๑. กรณีที่ดินโดยสภาพไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ได้ตลอดทั้งปี มาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้จัดเก็บภาษีที่ดินฯ ในอัตราตามการใช้ประโยชน์แต่ละ ประเภท โดยมาตรา ๓๗ วรรคสี่ ประกอบกับข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ทึ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ (กฎกระทรวงที่ทึ้งไว้ว่างเปล่าฯ) กำหนดให้ที่ดินที่โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มี การทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดทั้งปีที่ผ่านมา เว้นแต่การที่ไม่สามารถทำประโยชน์นั้น เนื่องจากมีเหตุธรรมชาติหรือเหตุพันธุ์สัย อย่างไรก็ได้ ข้อ ๔ ของกฎกระทรวงที่ทึ้งไว้ว่างเปล่าฯ กำหนดให้ในการพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทึ้งไว้ว่างเปล่าหรือที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพพืชน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง ในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินของผู้เสียภาษี บางส่วนเป็นหนองน้ำ ในฤดูฝนน้ำท่วมสูง และเจ้าของไม่ได้ทำประโยชน์ตลอดปีที่ผ่านมา โดยการไม่สามารถทำประโยชน์นั้น เนื่องจากเหตุธรรมชาติหรือเหตุพันธุ์สัย ที่ดินดังกล่าว ย่อมไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่ทึ้งไว้ว่างเปล่า</p> <p>๒. กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. ได้ได้รับความเสียหายมากหรือ ถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพันธุ์สัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และแต่กรณี มีอำนาจ ในการประกาศลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ในปีต่อไป ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๖ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๓ (ระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ) และกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีรายได้ได้รับความเสียหาย หรือถูกรื้อถอน หรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ โดยมิได้มีเหตุ</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>มาจากผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี พิจารณาลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ในปีต่อไปได้ ตามมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ดังนั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี จึงไม่มีอำนาจที่จะสั่งลดหรือยกเว้นภาษีโดยเทียบเคียงมาตรา ๕๖ และ ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้ ตาม มาตรา ๘๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี ดังนั้น หากคณะกรรมการอุทธรณ์ประจำจังหวัดประจำจังหวัดประจำจังหวัดฯ ไม่เห็นด้วยกับการประเมินของ อปท. คณะกรรมการอุทธรณ์ประจำจังหวัดฯ ที่มีอำนาจแก้ไขการประเมินของ อปท. ได้ตามความในมาตรา ๘๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p>
<u>๔. การยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีถนนส่วนบุคคลสำหรับเข้าออกตลาด (เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี)</u>	<p>๑. มาตรา ๘ (๙) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ (ประกาศสาธารณประโยชน์ชั่วคราว) กำหนดให้ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ได้รับยกเว้นจาก การจัดเก็บภาษีที่ดินฯ โดยทรัพย์สินดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดย อปท. และเจ้าของทรัพย์สิน หรือส่วนราชการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อ โดยต้องตกลงยินยอมให้ อปท. หรือส่วนราชการอื่น จัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษีโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่น และให้ อปท. ติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์ ณ ที่ทำการของ อปท. และในที่ซึ่งทรัพย์สินที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น หากบริษัท ตงข้าวแปซิฟิค จำกัด (บริษัทฯ) ประสงค์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>จะยินยอมให้เทศบาลครุสราษฎร์ฯ ดำเนินการในที่ดินของบริษัทฯ ไปจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และบริษัทฯ และเทศบาลครุสราษฎร์ฯ จะต้องร่วมกันจัดทำข้อตกลงยินยอมให้ใช้ทรัพย์สิน เพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อ และตกลงยินยอมให้เทศบาลครุสราษฎร์ฯ จัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษีโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่น และเทศบาลครุสราษฎร์ฯ จะต้องติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์ ณ ที่ทำการของเทศบาลครุสราษฎร์ฯ และในที่ดินดังกล่าวด้วย ที่ดินดังกล่าวจะเข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๘ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศสาธารณประโยชน์ฯ ทั้งนี้ ไม่ว่าที่ดินดังกล่าว จะได้มีการจดทะเบียนการจำนองไว้กับบุคคลอื่นหรือไม่</p> <p>อนึ่ง มาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้จัดเก็บภาษีจากเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็น ทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น โดยหาก ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีหลักเกณฑ์ครบถ้วนตามประกาศสาธารณประโยชน์ฯ และยินยอมให้ อบต. หรือส่วนราชการอื่น นำทรัพย์สินไปจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ย่อมจะได้รับ ยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ สำหรับปีภาษีนั้น</p> <p>๒. มาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบมาตรา ๔ (๔) (จ) แห่งพระราชบัญญัติลด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ (พ.ร.บ. ลดภาษีฯ) กำหนดให้ลดภาษีในอัตรา้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย สำหรับที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานี ขนส่งผู้โดยสารเพื่อให้บริการแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ดังนั้น หากบริษัทฯ ใช้ที่ดินสำหรับ เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสารเพื่อให้บริการแก่ประชาชน เป็นการทั่วไป ที่ดินดังกล่าวຍ่อมเข้าข่ายได้รับการลดภาษีในอัตรา้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p><b>๕. การยกเว้นการคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีการขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (เทศบาลนครหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา)</b></p>	<p>ที่จะต้องเสีย ตามบทบัญญัติตั้งกล่าว ทั้งนี้ สถานีขนส่งผู้โดยสารต้องมีลักษณะเป็นสถานที่ซึ่งใช้เป็นศูนย์รวมกระจาจและสับเปลี่ยนรถสำหรับการขนส่งผู้โดยสาร มีลานจอดรถโดยสารสาธารณะ รวมทั้งเป็นสถานที่ให้บริการต่าง ๆ เกี่ยวกับการขนส่ง</p> <p>มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่าง ๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าว มิเหตุจำเป็นจนไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ ให้ยื่นคำร้องขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลา ก่อนกำหนดเวลา สิ้นสุดลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควร จะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีได้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เทศบาลนครหาดใหญ่มีการขยายระยะเวลาการชำระภาษีเป็นการทั่วไป (สำหรับทุกรายที่มีทรัพย์สินในเขตเทศบาลนครหาดใหญ่) จากภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๕ เป็นภายในเดือนพฤษภาคม ๒๕๖๕ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการของผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาใน พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เอกสารการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นการทั่วไป ออกไปอีก ๓ เดือน มีผลทำให้กำหนดเวลาของผู้เสียภาษีในการชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีเป็นภายในเดือนกรกฎาคม ดังนั้น หากผู้เสียภาษีที่ได้ชำระภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕ ภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๕ ผู้เสียภาษีจะไม่ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม</p> <p>ทั้งนี้ กรณีผู้เสียภาษีผู้ใดมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดหรือกำหนดเวลาที่ขยายออกไปตามมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แต่ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาชำระภาษีออกไปอีก มาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้มีผู้บริหารท้องถิ่นอนุมัติให้ขยายกำหนดระยะเวลาดังกล่าว (เฉพาะราย) และผู้เสียภาษีได้ชำระภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<b>๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากสถานปฏิบัติการเภสัชกรรมชุมชน มหาวิทยาลัยนเรศวร (เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก)</b>	<p>ภายในกำหนดระยะเวลาที่ขยายนั้น เงินเพิ่มให้ลดลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือนหรือเศษของเดือน โดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับ</p> <p>มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ห้ามรับเงินเพิ่มให้กับรัฐสินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณชน ทั้งนี้ โดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี กรณีมหาวิทยาลัยนเรศวร (ม.น.) เป็นนิตบุคคลมีฐานะเป็นกรมในกระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม มีวัตถุประสงค์ให้การศึกษา ส่งเสริมวิชาการและวิชาชีพชั้นสูง ทำการสอน ทำการวิจัย ให้บริการทางวิชาการแก่สังคม และท่านบำรงศิลปวัฒนธรรม ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยนเรศวร พ.ศ. ๒๕๓๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (พ.ร.บ. มหาวิทยาลัยนเรศวรฯ) และมีคณะเภสัชศาสตร์เป็นส่วนราชการสังกัด ม.น. ตามมาตรา ๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยนเรศวร สถาบันมหาวิทยาลัยนเรศวร พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสถานปฏิบัติการเภสัชชุมชนคณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร ๒ ชั้น ตามระเบียบมหาวิทยาลัยนเรศวร ว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการบริหารสถานปฏิบัติการเภสัชกรรมชุมชน คณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร พ.ศ. ๒๕๒๓ (ระเบียบเงินทุนหมุนเวียนฯ) พื้นที่ชั้นที่ ๑ และชั้น ๒ ของอาคาร พื้นที่รวม ๒๗๖ ตารางเมตร ใช้สำหรับการจัดประชุมวิชาการเพื่อให้ความรู้แก่เภสัชกร อาสาสมัครสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน และประชาชนทั่วไป พื้นที่เฉพาะส่วนที่ใช้สำหรับการดำเนินการตั้งกล่าว หากไม่ได้มีการหาผลประโยชน์จะเข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แต่สำหรับพื้นที่ชั้นที่ ๑ พื้นที่รวม ๑๐๘ ตารางเมตร ที่ใช้เป็นร้านขายยา ซึ่งให้บริการจำหน่ายเวชภัณฑ์ให้แก่ประชาชนเพื่อหารายได้จากการจำหน่ายเวชภัณฑ์ ตามข้อ ๖ (๒) และข้อ ๑๑ (๒) ของระเบียบเงินทุนหมุนเวียนฯ รวมทั้งในทุกรอบปีบัญชี เมื่อปิดบัญชีใหม่ การตรวจสอบบัญชีและหากมีกำไรให้สถานปฏิบัติการฯ จัดสรรกำไรไปยังกองทุนต่าง ๆ</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๗. <u>การแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดบางส่วนตามสัดส่วนค่าภาษีที่ได้รับชำระแล้ว (สำนักงานเขตสาทร กรุงเทพมหานคร)</u></p>	<p>ส่งเข้าเป็นรายได้ของ มน. คณะเภสัชศาสตร์ และสถานปฏิบัติการฯ ตามสัดส่วนที่กำหนดในข้อ ๑๖ ของระเบียบเงินทุนหมุนเวียนฯ ซึ่งถือเป็นการหาผลประโยชน์ ดังนั้น พื้นที่เฉพาะส่วนที่ใช้สำหรับการดำเนินการดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>มาตรา ๕๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ จะกระทำมิได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ตามมาตรา ๖๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ว่ามีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๖๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และมาตรา ๖๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๒.๖ ของข้อตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ กำหนดให้ อปท. แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อผู้เสียภาษีรายได้มาชำระภาษีที่ค้างชำระครบถ้วนแล้ว ให้ อปท. มีหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ตามแบบตัวอย่างหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และมาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ใช้ราคาระเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าภาษี ดังนั้น กรณีห้องชุดซึ่งสามารถแบ่งแยกการคำนวณภาษีของแต่ละห้องชุดได้อย่างชัดเจน หากปรากฏหลักฐานว่าไม่มีภาษีค้างชำระสำหรับห้องชุดนั้น อปท. จึงสามารถที่จะยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในห้องชุดดังกล่าวได้</p>



๑๓๙๖  
๑๓๙๖

สป.ก. เลขรับ 7213  
28 มี.ค. 66 เวลา 09:32  
ที่ กค 1006/4563  
ลง 27 มี.ค. 66



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กระทรวงการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. ๐-๒๒๔๗๓ ๘๐๐๐ ต่อ ๓๕๔๔

ที่ กค ๑๐๐๖/๑๔๙๖

วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) โดยมีปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ร่วมกับข้าราชการของกรมสรรเสริม การปกครองท้องถิ่นเป็นฝ่ายเลขานุการ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีหน้าที่และอำนาจตามมาตรา ๑๖ (๒) ในกรณีให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กับ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือ กรุงเทพมหานคร นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า ปัจจุบันมีประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งเป็นประเด็นที่รวมปัญหาสัตว์และกรมส่งเสริมการเกษตรส่วนมาหารือ โดยกระทรวงการคลังเห็นควรเสนอขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ เพื่อให้เกิดความชัดเจน เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนี้

### ๑. ข้อหารือการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กรณีการปลูกหญ้าเนเปียร์ในที่ดิน

กรณีการปลูกพืชอาหารสัตว์ (หญ้าเนเปียร์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำปุ๋ยอินทรีย์ ในการเพาะปลูกในที่ดินของตน จะต้องปลูกหญ้าเนเปียร์โดยมีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ เป็นจำนวนเท่าใด จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศกระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ประกาศเกษตรฯ)

### ๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวิสาหกิจชุมชน ตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่

๒.๑ พื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กรณีสิ่งปลูกสร้างของ วิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่ ไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ที่ทำเกษตร แต่ใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่อเนื่องจากกิจกรรมทางการเกษตร จะนับว่าเป็นสิ่งก่อสร้างที่ใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรมหรือไม่ อよ่างไร

๒.๒ กิจกรรมการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากการประกอบการเกษตร กรณีสิ่งปลูกสร้าง ที่มีพื้นที่ไม่ต่อเนื่องกับที่ดินเพื่อประกอบการเกษตร แต่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากการประกอบการเกษตร เช่น การตาก การอบ การบ่ม ยุ้งฉาง โรงเก็บผลผลิตเพื่อรอจำหน่ายซึ่งเป็นกิจกรรมของวิสาหกิจชุมชน ตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ตามประกาศเกษตรฯ หรือไม่ อよ่างไร

๒.๓ กิจกรรมการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากการประกอบเกษตร กรณีกิจกรรมการแปรรูปเพื่อเพิ่มมูลค่า ซึ่งเป็นกิจกรรมของวิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ตามประกาศเกษตรฯ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในประเด็นดังกล่าวข้างต้น

(นางวนุช จูม)

รองปลัดกระทรวงการคลัง ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงการคลัง

นายดร. นราพร วิจัยนัน,

ผู้อำนวยการ.

๑๙.

๒๙/๓/๖๖

(นายกฤษฎา ลีนะวิจารณ์)  
ปลัดกระทรวงการคลัง



ท. กทม. ๑๐๒/ ๕๐๙๖

กรุงเทพมหานคร  
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๖

เรื่อง การแจ้งยศเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน  
สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒  
เรียน เลขาธุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยกรุงเทพมหานครได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕  
ให้แก่บริษัท เจชีเคвин ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน ๑ แปลง สิ่งปลูกสร้าง ๒ หลัง  
และอาคารชุด ๕๐๑ ห้อง เป็นเงินทั้งสิ้น ๑๐,๙๖๓,๗๔๗.๒๒ บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระภาษีจำนวน  
๓,๖๔๔,๕๙๗.๒๒ บาท คงเหลือค่าภาษีค้าง จำนวน ๗,๓๐๕,๗๔๗.๒๒ บาท กรุงเทพมหานครจึงมีหนังสือแจ้ง  
กรมที่ดินตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการ  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาบริษัท-  
เจชีเคвин ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ชำระภาษีเพิ่มเติม คงเหลือค่าภาษีพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม จำนวน  
๓,๐๐๖,๑๓๓.๐๙ บาท และบริษัท เจชีเคvin ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์ให้กรุงเทพมหานครแจ้ง  
ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตาม  
สัดส่วนค่าภาษีที่ชำระแล้ว

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ นท. ๐๘๐๔.๓/๑๗๐๕๘ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๕  
เรื่อง ข้อซ้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ กำหนดแนวทางดำเนินการ  
ในขั้นตอนการรeregister ภาษีค้างชำระ ข้อ ๒๕.๖ ว่า เมื่อผู้เสียภาษีรายได้มาชำระภาษีที่ค้างชำระครบถ้วนแล้ว  
ให้อังค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน  
ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ตามแบบด้วยอย่างหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
และกรุงเทพมหานครได้สอบถามถึงสำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผ่านช่องทาง  
อิเล็กทรอนิกส์ (ลายตรง สส.) เกี่ยวกับการแจ้งกรมที่ดินเพื่อขอให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนในห้องชุดตาม  
สัดส่วนที่บริษัท เจชีเคvin ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ชำระภาษีได้หรือไม่ อายุไว ซึ่งได้รับคำตอบว่า มาตรา ๔๙  
แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะกระทำมิได้มีประกายหลักฐานจากองค์กร-  
ปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีภาษีค้างชำระหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากผู้เสียภาษียังคงมีภาษีค้าง  
ชำระอยู่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังไม่สามารถมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา  
ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ได้  
โดยเจตนากรณ์ในการร่างมาตรา ๔๙ ของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเรื่องพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้าง...

สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๖๐ เป็นมาตรการเร่งรัดเพื่อให้ผู้เสียภาษีมาชำระภาษี และเมื่อมีการชำระภาษีครบถ้วนก็ต้องแล้ว ผู้เสียภาษีก็จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ปกติ ซึ่งก่อนจะมีมาตรการนี้ก็จะมีวิธีการอื่น คือ การแจ้งเตือนให้ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีค้างชำระ และมีความเห็นเป็นเอกฉันท์ว่า กรุงเทพมหานครไม่สามารถมีหนังสือยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิฯ ตามสัดส่วนที่บวชท่า ได้ชำระภาษีได้ แม้มาตรา ๓๔ วรรค ๒ (๓) จะกำหนดให้ใช้ราคาระเมินห้องชุด แต่ละห้องเป็นเกณฑ์ในการเก็บภาษี อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยลักษณะเป็นประเด็นปัญหาเรื่องกับการจัดเก็บภาษี กรุงเทพมหานครสามารถทำหนังสือขอให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิจารณาในด้วย หรือให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำปัญหานี้ได้ตามมาตรา ๑๖ (๑) และ (๒)

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายและเกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ กรุงเทพมหานครจึงขอคำปรึกษาในประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้นว่า สามารถมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขายกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดบางส่วนตามสัดส่วนค่าภาษีที่ได้รับชำระแล้วได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางรัตนเทียร์ วัฒนา)  
รองปลัดกรุงเทพมหานคร  
ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

ร้อยด้วยดี

MAM

๒๖ ก.พ. ๖๖

๙๘๗.๒๖๔

๑๗

๓๖๗๖๖

สำนักการคลัง  
กองรายได้

โทร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๙๐

โทรสาร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๙๔

กนก.

๒๙ ก.พ. ๖๖

๖๖๒๒๙  
๑๒๘ ๒๖๖