



ที่ อต ๐๐๒๓.๑๕/ว ๑๗๐๒

ที่ว่าการอำเภอลับแล

ถนนศรีพนมมาศ อต ๕๓๑๓๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบล และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดอุดรดิตถ์ ที่ อต ๐๐๒๓.๓/ว ๑๗๕๔

ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดอุดรดิตถ์ แจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลังและกรุงเทพมหานคร

ในการนี้ ขอรื้อดั่งกล่าวจะเป็นประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ซึ่งสามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ทางเว็บไซต์ของ สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอลับแล <http://laplaedistrict.uttaraditlocal.go.th>

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิวัฒน์ โชติพันธุ์)  
นายอำเภอลับแล

สนง.ส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ

โทร./โทรสาร. ๐๕๕-๔๓๒-๐๗๗





สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอลับแล  
 เลขที่รับ ๖๒๔  
 วันที่ 25 มิ.ย. ๖7  
 เวลา

ที่ อต ๐๐๒๓.๓/ว ๑๗๕๗

ศาลากลางจังหวัดอุตรดิตถ์  
 ถนนประชานิมิตร อต ๕๓๐๐๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๔๒๓๑  
 ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
 ในคราวประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับ  
 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒  
 กับกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลังและกรุงเทพมหานคร

จังหวัดอุตรดิตถ์พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อหาดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน  
 และสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้องค์กรปกครอง  
 ส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป สำหรับอำเภอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
 ในเขตพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสหวิทย์ อภิชัยวิตรฤกษ์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน  
 ผู้ว่าราชการจังหวัดอุตรดิตถ์

เรียน นายอำเภอลับแล

- จ. ๐๓. แจว คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือ  
 คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดิน  
 และสิ่งปลูกสร้าง
- เห็นควรแจว ๐๒๓. ทุกแห่งทราบ  
 และถือปฏิบัติต่อไป

*(Handwritten signature and stamp)*

(นายสุวิวัฒน์ ใจดี)

นายอำเภอลับแล

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร ๐-๕๕๔๐-๓๐๐๘ ต่อ ๓

*(Handwritten signature and date)*  
 25 มิ.ย. ๖7

*(Handwritten signature and date)*  
 ๒๕/๖/๖๗

*(Handwritten signature and date)*  
 25 มิ.ย. ๖7



สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดอุดรธานี  
เลขที่รับ..... ๑๕๑๐  
วันที่..... 1๑ เม.ย. 2567  
เวลา.....  
 บพ.  บถ.  สส.  กม.  กก.  บป.  
กระทรวงมหาดไทย  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๒๓๑

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

(นายสารภณ จิตธีรรัตน์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

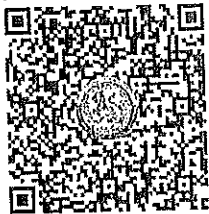
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : วันวิสา ปรีชานันท์ โทร. ๐๖-๑๗๗๑-๑๙๒๘



สิ่งที่ส่งมาด้วย



ที่ กค ๑๐๐๖/๔(๓๗)

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ  
กระทรวงพาณิชย์  
เลขที่ กค ๑๐๐๖/๔(๓๗)  
๑๓๓

คณะกรรมการวินิจฉัย  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ  
๑๖๖๑  
๒๗ ก.พ. ๒๕๖๗

- 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 ๒๔ มกราคม ๒๕๖๖
- ๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๙๒๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๖

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
เลขที่ ๑๑๕๔  
วันที่ ๒๗ ก.พ. ๒๕๖๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บันทึกกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๖/๔๕๖๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๖
- ๒. หนังสือกรุงเทพมหานคร ด่วนที่สุด ที่ กท ๑๓๐๒/๒๐๙๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๖
- ๓. ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๕ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการ) ความละเอียดแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครได้ส่งประเด็นปัญหา เพื่อขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ โดยในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับประเด็นปัญหาดังกล่าวของกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกรุงเทพมหานครแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอ้อม เจริญทองตระกูล)

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านพัฒนาโครงสร้างระบบภาษี  
เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑  
โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ sirikunaka@fpo.go.th

นโยบายสร้างสรรค์ องค์กรทันสมัย เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภัยพิษที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๑. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่</p>	<p>มาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ประกาศเกษตรฯ) กำหนดให้การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมด้วย โดยพื้นที่ต่อเนื่องดังกล่าวจะต้องไม่เกินครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม และไม่รวมถึงกรณีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ดังนั้น พื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะต้องมีพื้นที่ติดต่อกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p> <p>นอกจากนี้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และประกาศเกษตรฯ ได้กำหนดให้การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามความหมายของคำว่า “ประกอบเกษตร” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตร และสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม การทำนาหรือทำไร่ การปลูกผัก การเลี้ยงปศุสัตว์ เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอดผ้า ดังนั้น การประกอบเกษตรตามความหมายของประกาศเกษตรฯ ย่อมหมายถึง การประกอบเกษตรขั้นต้นเท่านั้น โดยไม่รวมถึงการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร จึงเห็นว่า การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรไม่เข้าข่ายเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมประกาศเกษตรฯ</p> <p>สำหรับการดำเนินการเก็บผลผลิตทางการเกษตรของตนเองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเข้าข่ายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม แต่การดำเนินการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำวินิจฉัย คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีผู้ครอบครองที่ดินประเภทหนึ่งสือรับรองการทำประโยชน์ หนึ่งสือนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน และแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน และที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิใด ๆ (เทศบาลตำบลท่าเยียม จังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>ในการประกอบเกษตรกรรม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p> <p>๑. ในคราวการประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ คณะกรรมการฯ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำว่า คำว่า “เจ้าของ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ ซึ่งพิจารณาจากเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ โดยกรณีของที่ดิน คือ โฉนดที่ดิน (น.ส.๔) และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตาราง และตารางจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และกรณีข้อพิพาท คือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ข้อพิพาท (อ.ข.๒) และการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ให้แก่บุคคลธรรมดา ซึ่งใช้ประโยชน์ที่ดินในการประกอบเกษตรกรรมและใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ไม่ครอบคลุมถึงผู้ครอบครองที่ดินหรือทำประโยชน์เป็นที่ดิน ดังนั้น กรณีผู้ครอบครองที่ดินประเภท น.ส.๓ น.ส.๓ ก ส.ป.ก. ๔-๐๑ และ ส.ค.๑ และที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิใด ๆ (ภ.บ.ท.๕) จึงไม่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ และการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๔๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>๒. มาตรา ๕๓ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีท้องที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) พบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้ อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามผู้เสียภาษีหน้าที่ต้องเสียได้ และการทบทวนการประเมินภาษีประเมินภาษีดังกล่าว จะกระทำมิได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัติฯ ดังนั้น หากเทศบาลตำบลท่าเยียมได้แจ้งการประเมินภาษีไปยังผู้เสียภาษีตามมาตรา ๕๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แล้วพบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือประเมินไม่ครบถ้วน ก็ย่อมมีอำนาจในการทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ และการทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าว จะกระทำมิได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัติฯ</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินล้อมรอบด้วยหนองน้ำไม่สามารถทำประโยชน์ได้ (เทศบาลตำบลเมืองเก่า จังหวัดปราจีนบุรี)</p>	<p>๑. กรณีที่ดินโดยสภาพไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ได้ตลอดทั้งปี มาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้จัดเก็บภาษีที่ดินฯ ในอัตราตามการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท โดยมาตรา ๓๗ วรรคสี่ ประกอบกับข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ (กฎกระทรวงที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ) กำหนดให้ที่ดินที่โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดทั้งปีที่ผ่านมา เว้นแต่การที่ไม่สามารถทำประโยชน์นั้น เนื่องจากมีเหตุธรรมชาติหรือเหตุพิสัย อย่งไรก็ดี ข้อ ๔ ของกฎกระทรวงที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าฯ กำหนดให้ในการพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินของผู้เสียภาษีบางส่วนเป็นหนองน้ำ ในฤดูฝนน้ำท่วมสูง และเจ้าของไม่ได้ทำประโยชน์ตลอดปีที่ผ่านมา โดยการไม่สามารถทำประโยชน์นั้น เนื่องจากเหตุธรรมชาติหรือเหตุพิสัย ที่ดินดังกล่าวย่อมไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า</p> <p>๒. กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อ.พ. ได้ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี มีอำนาจในการประกาศลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินฯ ในปีต่อไป ตามมาตรา ๕๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒๖ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ (ระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ) และกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีรายได้ได้รับความเสียหาย หรือถูกรื้อถอน หรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ โดยมิได้มีเหตุ</p>



ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๔. การยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีมอบส่วนบุคคลสำหรับเช่าออกตลาด (เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี)</p>	<p>มาจากผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี พิจารณาลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินในปีต่อไปได้ ตามมาตรา ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ดังนั้น คณะกรรมการพิจารณาพฤติการณ์ภาษี จึงไม่มีอำนาจที่จะสั่งลดหรือยกเว้นภาษีโดยเทียบเคียงมาตรา ๕๖ และ ๕๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้</p> <p>๓. มาตรา ๘๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาพฤติการณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับพฤติการณ์ ยกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้ตรวจได้รับพฤติการณ์ยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี ดังนั้น หากคณะกรรมการพฤติการณ์ประจำจังหวัดปราจีนบุรี ไม่เห็นด้วยกับการประเมินของ อปท. คณะกรรมการพฤติการณ์ประจำจังหวัดปราจีนบุรี ก็มีอำนาจแก้ไขการประเมินของ อปท. ได้ ตามความในมาตรา ๘๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p>
	<p>๑. มาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ (ประกาศสภาการประกอบประโยชน์ฯ) กำหนดให้ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ โดยทรัพย์สินดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดย อปท. และเจ้าของทรัพย์สิน หรือส่วนราชการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อ โดยต้องตกลงยินยอมให้ อปท. หรือส่วนราชการอื่น จัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษีโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่น และให้ อปท. ติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ ณ ที่ทำการของ อปท. และในที่ซึ่งทรัพย์สินที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ดังนั้น หากบริษัท ดงอ่าวแปซิฟิก จำกัด (บริษัทฯ) ประสงค์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>จะยินยอมให้เทศบาลนครสุราษฎร์ธานีนำที่ดินของบริษัทยา ไปจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และบริษัทยา และเทศบาลนครสุราษฎร์ธานีจะต้องร่วมกันจัดทำข้อตกลงยินยอมให้ใช้ทรัพย์สิน เพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลายมือชื่อ และตกลงยินยอมให้เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี จัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษีโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่น และเทศบาลนครสุราษฎร์ธานีจะต้องติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อ สาธารณประโยชน์ ณ ที่ทำการของเทศบาลนครสุราษฎร์ธานีและในที่ดินดังกล่าวด้วย ที่ดินดังกล่าวจึงจะเข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศกรมสรรพากรฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ว่าที่ดินดังกล่าว จะได้มีการจดทะเบียนการจำนองไว้กับบุคคลอื่นหรือไม่</p> <p>อนึ่ง มาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้จัดเก็บภาษีจากเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็น ทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น โดยหาก ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีหลักเกณฑ์ครบถ้วนตามประกาศกรมสรรพากรฉบับนี้ฯ และยินยอมให้ อปท. หรือส่วนราชการอื่น นำทรัพย์สินไปจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์ตอบแทนอื่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ย่อมจะได้รับ ยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ สำหรับปีภาษีนั้น</p> <p>๒. มาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบมาตรา ๔ (๘) (จ) แห่งพระราชกฤษฎีกาลด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ (พ.ร.ฎ. ลดภาษีฯ) กำหนดให้ลดภาษีในอัตราร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย ถ้าหรับที่ดินที่เป็นสถานจอตระกูลโดยสาธารณะในสถานี่ หนึ่งซึ่งผู้โดยสารถือให้บริการแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ดังนั้น หากบริษัทฯ ใช้ที่ดินสำหรับ เป็นสถานจอตระกูลโดยสาธารณะในสถานี่หนึ่งซึ่งผู้โดยสารถือให้บริการแก่ประชาชน เป็นการทั่วไป ที่ดินดังกล่าวย่อมเข้าข่ายได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยคดีและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๕. การยกเว้นการคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีการขยายกำหนดเวลา  <u>ดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒</u>  <u>(เทศบาลนครหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา)</u></p>	<p>ที่จะต้องเสีย ตามบทบัญญัติดังกล่าว ทั้งนี้ สถานีขนส่งผู้โดยสารต้องมีลักษณะเป็นสถานที่          ซึ่งใช้เป็นศูนย์รวมกระจายและสับเปลี่ยนรถสำหรับการขนส่งผู้โดยสาร มีลานจอดรถโดยสาร          สาธารณะ รวมทั้งเป็นสถานที่ให้บริการต่าง ๆ เกี่ยวกับขนส่ง</p> <p>มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือ          แจ้งรายการต่าง ๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่กำหนดไว้ใน          พระราชบัญญัตินี้ ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าว มีเหตุจำเป็นจนไม่สามารถ          จะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ ให้ยื่นคำร้องขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลากำหนดเวลา          สิ้นสุดลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควร จะให้ขยายหรือให้เลื่อน          กำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นกรณีก็ได้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เทศบาลนคร          หาดใหญ่มีการขยายระยะเวลาการชำระภาษีเป็นการทั่วไป (สำหรับทุกรายที่มีทรัพย์สินในเขต          เทศบาลนครหาดใหญ่) จากภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๕ เป็นภายในเดือนพฤษภาคม ๒๕๖๕          และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกคำสั่ง          ตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการ          ของผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาใน พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ          ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นการทั่วไป ออกไปอีก ๓ เดือน มีผลทำให้กำหนดเวลาของผู้เสียภาษี          ในการชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีเป็นภายในเดือนกรกฎาคม ดังนั้น          หากผู้เสียภาษีที่ได้ชำระภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕ ภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๕          ผู้เสียภาษีจึงไม่ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม</p> <p>ทั้งนี้ กรณีผู้เสียภาษีได้มีการชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดหรือกำหนดเวลาที่ยาว          ออกไปตามมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แต่ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลา          ชำระภาษีออกไปอีก มาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้เมื่อผู้บริหาร          ท้องถิ่นอนุมัติให้ขยายกำหนดระยะเวลาดังกล่าว (เฉพาะราย) และผู้เสียภาษีได้ชำระภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษาที่ต้นและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๖. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากสถานปฏิบัติการณ์เภสัชกรรมชุมชน มหาวิทยาลัยนเรศวร (เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก)</p>	<p>ภายในกำหนดระยะเวลาที่ขยายนับ เงินเพิ่มให้ลดลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือนหรือเศษของเดือน โดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับ</p> <p>มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ให้ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หลายประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี กรมมหาวิทยาลัยนเรศวร (มวน.) เป็นนิติบุคคลมีฐานะเป็นกรมในกระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม มีวัตถุประสงค์ให้การศึกษา ส่งเสริมวิชาการและวิชาชีพชั้นสูง ทำการสอน ทำการวิจัย ให้บริการทางวิชาการแก่สังคม และทะนุบำรุงศิลปวัฒนธรรม ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยนเรศวร พ.ศ. ๒๕๓๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (พ.ร.บ. มหาวิทยาลัยนเรศวรฯ) และมีคณะเภสัชศาสตร์เป็นส่วนราชการสังกัด มน. ตามมาตรา ๔ (๓) แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งส่วนราชการในมหาวิทยาลัยนเรศวรทบวงมหาวิทยาลัยนเรศวร พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสถานปฏิบัติการณ์เภสัชกรรมชุมชนคนเฒ่าคนแก่ มหาวิทยาลัยนเรศวร ๒ ชั้น ตามระเบียบมหาวิทยาลัยนเรศวร ว่าด้วยเงินหมุนเวียนเพื่อการบริหารสถานปฏิบัติการณ์เภสัชกรรมชุมชน คณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร พ.ศ. ๒๕๖๓ (ระเบียบเงินหมุนเวียนฯ) พื้นที่ชั้นที่ ๑ และชั้น ๒ ของอาคาร พื้นที่รวม ๒๘๖ ตารางเมตร ใช้สำหรับการจัดประชุมวิชาการเพื่อให้ความรู้แก่เภสัชกร อาสาสมัครสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน และประชาชนทั่วไป พื้นที่เฉพาะส่วนที่ใช้สำหรับการค้าเงินการค้าดังกล่าว หากไม่ได้มีการหาผลประโยชน์จะเข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แต่สำหรับพื้นที่ชั้นที่ ๑ พื้นที่รวม ๑๐๘ ตารางเมตร ที่ใช้เป็นร้านค้าขายยา ซึ่งให้บริการจำหน่ายเวชภัณฑ์ให้แก่ประชาชนเพื่อหารายได้จากรายจำหน่ายเวชภัณฑ์ ตามข้อ ๖ (๒) และข้อ ๑๑ (๒) ของระเบียบเงินหมุนเวียนฯ รวมทั้งในทุกรอบบัญชี เมื่อบัญชีให้มีการตรวจสอบบัญชีและหากมีกำไรให้สถานปฏิบัติการณ์ฯ จัดสรรกำไรไปยังกองทุนต่าง ๆ</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๗. การแจ้งยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินหรือสิทธิครอบครองที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดบางส่วนตามสัดส่วนค่าภาษีที่ได้รับชำระแล้ว (สำนักงานเขตสาทร กรุงเทพมหานคร)</p>	<p>ส่งเข้าเป็นรายได้ของ มน. คณะเภสัชศาสตร์ และสถานปฏิบัติการฯ ตามสัดส่วนที่กำหนดในข้อ ๑๖ ของระเบียบเงินทุนหมุนเวียนฯ ซึ่งถือเป็นภาระผลประโยชน์ ดังนั้น พื้นที่เฉพาะส่วนที่ใช้สำหรับการดำเนินการดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>มาตรา ๕๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ 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 ของขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ กำหนดให้ อปท. แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินหรือสิทธิครอบครองในที่ดินและสิ่งก่อสร้าง และเมื่อผู้เสียภาษีรายใดมาชำระภาษีที่ค้างชำระครบถ้วนแล้ว ให้ อปท. มีหนังสือแจ้งยกเลิกการจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือสิทธิหรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ตามแบบตัวอย่างหนังสือแจ้งยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินฯ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าภาษี ดังนั้น กรณีห้องชุด ซึ่งสามารถแบ่งแยกการคำนวณภาษีของแต่ละห้องชุดได้อย่างชัดเจน หากปรากฏหลักฐานว่าไม่มีภาษีค้างชำระสำหรับห้องชุดนั้น อปท. ก็สามารถที่จะยกเลิกการจดทะเบียนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินหรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้</p>



กระทรวงการคลัง  
1306  
๒๕๖๒

ส.ปก. เลขรับ 7213  
28 มี.ค. 66 เวลา 09:32  
ที่ กก1006/4563  
ทว 27 มี.ค. 66

## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กระทรวงการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. ๐ ๒๖๒๗๓ ๕๐๒๐ ต่อ ๓๕๕๘

ที่ นร ๑๐๐๖/๕๕๖๓

วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า ปัจจุบันมีประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งเป็นประเด็นที่กรมบุคคลและกรมส่งเสริมการเกษตรสงมาหาหรือ โดยกระทรวงการคลังเห็นควรเสนอขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนี้

### ๑. ข้อหารือการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กรณีการปลูกหญ้าเนเปียร์ในที่ดิน

กรณีการปลูกพืชอาหารสัตว์ (หญ้าเนเปียร์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำปุ๋ยอินทรีย์ในการเพาะปลูกในที่ดินของตน จะต้องปลูกหญ้าเนเปียร์โดยมีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ เป็นจำนวนเท่าไร จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศกระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ประกาศเกษตรฯ)

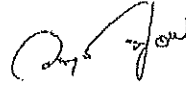
### ๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของวิสาหกิจชุมชน ตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่

๒.๑ พื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กรณีสิ่งปลูกสร้างของวิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่ ไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ทำเกษตร แต่ใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่อเนื่องจากกิจกรรมทางการเกษตร จะนับว่าเป็นสิ่งก่อสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือไม่ อย่างไร

๒.๒ กิจกรรมการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากการประกอบการเกษตร กรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีพื้นที่ไม่ต่อเนื่องกับที่ดินเพื่อประกอบการเกษตร แต่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากการประกอบการเกษตร เช่น การตาก การอบ การบ่ม ยุ้งฉาง โรงเก็บผลผลิตเพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นกิจกรรมของวิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศเกษตรฯ หรือไม่ อย่างไร

๒.๓) กิจกรรมการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากการประกอบการเกษตร กรณีกิจกรรมการแปรรูปเพื่อเพิ่มมูลค่า ซึ่งเป็นกิจกรรมของวิสาหกิจชุมชนตามโครงการระบบส่งเสริมเกษตรแบบแปลงใหญ่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ตามประกาศเกษตรรา หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในประเด็นดังกล่าวข้างต้น



(นางวรรณ ภู่อิ่ม)

รองปลัดกระทรวงการคลัง ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงการคลัง

|จดหมาย: กททพ.วิ.ไค.ช.น.น.

Narin

๑๖

๒๙/๓/๖๖

(นายฤกษ์ ภู่อิ่ม)

ปลัดกระทรวงการคลัง



ที่ กท ๑๓๐๒/ ๒๐๒๖

กรุงเทพมหานคร

๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๖๐๐

๙) พฤษภาคม ๒๕๖๖

เรื่อง การแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน  
สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยกรุงเทพมหานครได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕  
ให้แก่บริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน ๓๑ แปลง สิ่งปลูกสร้าง ๒ หลัง  
และอาคารชุด ๕๐๓ ห้อง เป็นเงินทั้งสิ้น ๑๐,๘๖๓,๘๘๙.๒๒ บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระภาษีจำนวน  
๓,๖๕๔,๕๙๗.๒๒ บาท คงเหลือค่าภาษีค้าง จำนวน ๗,๒๐๙,๒๙๒.-บาท กรุงเทพมหานครจึงมีหนังสือแจ้ง  
กรมที่ดินตามมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการ  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาบริษัท-  
เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ชำระภาษีเพิ่มเติม คงเหลือค่าภาษีพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม จำนวน  
๓,๐๐๖,๑๑๓.๐๔ บาท และบริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์ให้กรุงเทพมหานครแจ้ง  
ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตาม  
สัดส่วนค่าภาษีที่ชำระแล้ว

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๘๐๘.๗/๒๐๕๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๕  
เรื่อง ชักข้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ กำหนดแนวทางการดำเนินการ  
ในขั้นตอนการเร่งรัดภาษีค้างชำระ ข้อ ๒๔.๖ ว่า เมื่อผู้เสียภาษีรายใดมาชำระภาษีที่ค้างชำระครบถ้วนแล้ว  
ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน  
ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ตามแบบตัวอย่างหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
และกรุงเทพมหานครได้สอบถามสำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผ่านช่องทาง  
อิเล็กทรอนิกส์ (สายตรง สด.) เกี่ยวกับการแจ้งกรมที่ดินเพื่อขอให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนในห้องชุดตาม  
สัดส่วนที่บริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ชำระภาษีได้หรือไม่ อย่างไร จึงได้รับคำตอบว่า มาตรา ๕๔  
แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะกระทำมิได้เมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กร  
ปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากผู้เสียภาษียังคงมีภาษีค้าง  
ชำระอยู่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังไม่สามารถมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา  
ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ได้  
โดยเจตนารมณ์ในการร่างมาตรา ๕๔ ของคณะกรรมการวินิจฉัยพิจารณาว่าพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้าง...



สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๖๐ เป็นมาตรการเร่งรัดเพื่อให้ผู้เสียภาษีมาชำระภาษี และเมื่อมีการชำระภาษีครบถ้วนถูกต้องแล้ว ผู้เสียภาษียังจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ปกติ ซึ่งก่อนจะมีมาตรการนี้ก็มีวิธีการอื่น คือ การแจ้งเตือนให้ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีค้างชำระ และมีความเห็นเบื้องต้นว่า กรุงเทพมหานครไม่สามารถมีหนังสือยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิฯ ตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ได้ชำระภาษีได้ แม้มาตรา ๓๕ วรรค ๒ (๓) จะกำหนดให้ใช้ราคาประเมินห้องชุดแต่ละห้องเป็นเกณฑ์ในการเก็บภาษี อย่างไรก็ตาม เรื่องดังกล่าวเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี กรุงเทพมหานครสามารถทำหนังสือร้องขอให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิจารณาวินิจฉัย หรือให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำมาปัญหานี้ได้ตามมาตรา ๑๖ (๓) และ (๒)

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายและเกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ กรุงเทพมหานครจึงขอคำปรึกษาในประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้นว่า สามารถมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขายกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดบางส่วนตามสัดส่วนค่าภาษีที่ได้รับชำระแล้ว ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวันเพ็ญ นุ่นนะ)

รองปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร

ต่อที่คดีอ.๖๖

น.ค.ค.

๒๙ ธ.ค. ๖๖

ผ.ศ. ส่วนฯ

/ธ

๓๖๓๖๖

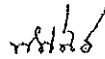
สำนักการคลัง

กองรายได้

โทร ๐ ๒๒๒๕ ๓๐๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๒๕ ๓๐๖๔

กน.



๒๙ พ. ๑๖๖

