



ที่ ปน ๐๐๒๓.๓/ว ๔๕๖๕

ศาลากลางจังหวัดปัตตานี
ถนนเดชา ปน ๙๔๐๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกเทศมนตรีเมืองปัตตานี และนายกเทศมนตรีเมืองตะลุมพันธ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๘๒๔

ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๖

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๖ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย ดังนั้น กระทรวงมหาดไทย จึงส่งวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ในการนี้ จังหวัดปัตตานีจึงขอส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวให้องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดสิ่งที่ส่งมาด้วยได้จาก QR Code ท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อถือปฏิบัติ สำหรับอำเภอขอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ ถือปฏิบัติด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ร้อยตรี

(ตระกูล ไชยธรรม)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดปัตตานี



สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐ ๗๓๓๓ ๖๐๔๔

โทรสาร ๐ ๗๓๓๓ ๖๕๘๑

☐ ผ.บ.ท.
☐ ก.ง. บ.ถ.
☒ ก.ง. ส.ส.
☐ ก.ง. ก.ม.
☐ ก.ง. ก.ง.
☐ ก.ง. บ.ป.



ส.จ. ปัตตานี
วันที่ 9/29
วันที่ 11 ต.ค. 2566
เวลา 9.10 น.

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๙๘๒๔

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค ๑๐๐๖/๓๔๖๘
ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๖ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุเทพพงษ์ จุลเจริญ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร./โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th
ผู้ประสานงาน : วันวิสา ปรีชานันท์ โทร. ๐๖-๑๗๗๑-๑๙๒๘



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ที่ กค ๑๐๐๖/๓๕๖๕



กระทรวงมหาดไทย	
กองกลาง ฝ่ายอำนวยการกระทรวงมหาดไทย	
วันที่	๗ ก.ย. ๒๕๖๖
เลขรับ	38060
เวลา	๐๙.๓๕น.

คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๖ กันยายน ๒๕๖๖

เลขที่	49749
วันที่	๗ ก.ย. ๒๕๖๖
เวลา	

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- อ้างถึง
๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๙๕๕๓ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๔
 ๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๐๗๒๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๔
 ๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๙๐๓๐ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔
 ๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๔๑๖๕ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๕
 ๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๐๑๖๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๕
 ๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๐๖๔๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๕
 ๗. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ถึง ๗ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ประเด็นปัญหา) เพื่อขอคำวินิจฉัยคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการ) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการฯ ขอเรียนว่า คณะกรรมการฯ ในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๖ ได้พิจารณาและมีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พศก ๓๐๙๒๐๗

(นางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น	
เลขรับ	50๗1
วันที่	๗ ก.ย. ๒๕๖๖
เวลา	

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑ โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ piyapatchl@fpo.go.th



นโยบายสร้างสรรค์ องค์กรทันสมัย เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๑. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีโรงเรียนแพ็คสินค้านักกล้ายไม้ส่งออกต่างประเทศ (เทศบาลตำบลหนองสาหร่าย จังหวัดกาญจนบุรี)</p>	<p>มาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ในอัตราตามการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท โดยการใช้จ่ายประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยรวมกันประกาศกำหนด ประกอบกับข้อ ๒ ในการประกอบเกษตรกรรม (ประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ) และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้การใช้จ่ายประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม นั้นด้วย ทั้งนี้ พื้นที่ต่อเนื่องต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p> <p>ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโรงเรียนแพ็คสินค้านักกล้ายไม้ส่งออกต่างประเทศดังกล่าวเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มีพื้นที่ไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม และมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการนำสินค้ากล้วยไม้ซึ่งเป็นผลผลิตทางการเกษตรที่ได้จากการประกอบเกษตรกรรมของตนเองมาบรรจุหีบห่อ โดยมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อเอื้อแก่การค้า หรือเพื่อรักษาสภาพไว้เพื่อมิให้เสียหายในระหว่างทางการขนส่ง หรือเพื่ออำนวยความสะดวกในการขนส่ง เท่านั้น โรงเรียนแพ็คสินค้านักกล้ายไม้ดังกล่าวก็เข้าข่ายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๒. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีการปรับปรุงหน้าดินและขุดบ่อเพื่อเตรียมการเกษตร (องค์การบริหารส่วนตำบลละหาร จังหวัดนพบุรี)</p>	<p>๑. ข้อ ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ (กฎกระทรวงกรร ๓) กำหนดให้ที่ดินที่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ ไม่ถือเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว แต่กฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการเตรียมการไว้ การพิจารณาว่าเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์หรือไม่ จึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี โดยจะต้องดำเนินการใด ๆ ในที่ดินดังกล่าวเพื่อเตรียมการทำประโยชน์ด้วย</p> <p>๒. มาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี เป็นผู้หน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น และให้เสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามมาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และข้อ ๒ และข้อ ๕ ของประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมต้องเป็นการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามความหมายของคำว่า “ประกอบเกษตรกรรม” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมที่มีชนิดพืช ชนิดสัตว์ หรือลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องมีอัตราขั้นต่ำตามที่ปรากฏในบัญชีแนบท้ายประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ประกอบกับข้อ ๔ ของประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้หมายความรวมถึงที่ดินที่อยู่ในช่วงเวลาพักการเกษตรเพื่อประโยชน์ในการฟื้นฟูสภาพที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การพักที่ดินระหว่างฤดูกาลผลิต</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>และการตัดวงจรรอค หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้เสียภาษีได้มีการปรับปรุงหน้าดิน และขุดบ่อเพื่อเตรียมการเกษตรตั้งแต่วันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ โดยยังมิได้ประกอบ เกษตรกรรมหรือมีใช้การเกษตรเพื่อฟื้นฟูสภาพที่ดิน หรือพักที่ดินตามฤดูกาลผลิต และการตัดวงจรรอค ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศหลักเกณฑ์การประกอบ เกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีการปรับปรุงหน้าดิน และขุดบ่อเพื่อเตรียมการเกษตร จึงเข้าข่ายเป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ ตามข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงกรร่างฯ แต่หากที่ดินดังกล่าวที่โดยสภาพสามารถ ทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา ก็เข้าข่ายเป็นที่ดิน ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกรร่างฯ ซึ่งองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะต้องไปสำรวจการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาประเมิน ภาษี และหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม ไม่ใช่ที่ดินที่ทิ้งไว้กรร่างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ และไม่ใช้ที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นที่ยอยู่อาศัย จะถือเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์นอกจากการใช้ ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและที่ประโยชน์เป็นที่ยู่อาศัย</p>
<p>๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง พื้นที่ดินที่เตรียมการก่อสร้างที่พักอาศัย แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย (เทศบาลตำบลบางสีทอง จังหวัดนนทบุรี)</p>	<p>๑. ข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงกรร่างฯ กำหนดให้ที่ดินที่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำ ประโยชน์ ไม่ใช่เป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เนื่องจาก เจ้าของที่ดินได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว แต่กฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้กำหนดระยะเวลา ในการเตรียมการไว้ การพิจารณาว่าเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์หรือไม่ จึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี โดยจะต้องดำเนินการใด ๆ ในที่ดินดังกล่าวเพื่อเตรียมการ ทำประโยชน์ด้วย</p> <p>๒. มาตรา ๓๗ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๓ และ ข้อ ๔ ของ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาวะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>เป็นที่อยู่อาศัย (ประกาศหลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ) กำหนดว่า การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายความว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย หมายความว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างคุณค่าและให้หมายความรวมถึงช่วงเวลาของการก่อสร้างหรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยด้วย กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าของที่ดินยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยตามที่ได้รับอนุญาตเนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID-๑๙) จึงชะลอการก่อสร้างอาคารและมีหนังสือขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงไม่เข้าข่ายการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตามประกาศหลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ อย่างไรก็ตามหากเจ้าของที่ดินทำการปรับปรุงสภาพพื้นที่และปลูกพืชผักสวนครัวอื่น ๆ ก็ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงของการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบประกอบการประเมินภาษีที่ดินฯ</p>
<p>๔. การประเมินที่ดินที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัย (จังหวัดสุราษฎร์ธานี)</p>	<p>มาตรา ๓๗ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บัญญัติว่า การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายความว่า หลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ประกอบกับประกาศหลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ ข้อ ๓ กำหนดให้ การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายความว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย โดยมีได้กำหนดขนาดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องหรือลักษณะของการใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง ดังนั้น พื้นที่บริเวณบ้านในส่วนที่เป็นสนามหญ้า หนับ้านสำหรับพักผ่อนหย่อนใจหรือออกกำลังกาย อปท. จะต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีเป็นสำคัญ ซึ่งมาตรา ๒๘ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อปท. มีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประเมินจำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๕. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการให้เช่าพื้นที่ประกอบกิจการตลาดนัด (เทศบาลตำบลดอนเจดีย์ จังหวัดสุพรรณบุรี)</p>	<p>มาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้จัดเก็บภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง กรณีนาง [] เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [] ได้แบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่าเพื่อประกอบกิจการตลาดนัดในวันอังคารและวันเสาร์ของทุกสัปดาห์ ที่ดินดังกล่าวที่ให้เช่าเพื่อประกอบกิจการจัดตั้งตลาด ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๓๗ (๓) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แม้ต่อมาเจ้าของที่ดินได้แจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม โดยการปลูกมะม่วง ๒๐ ต้นต่อไร่ ซึ่งเป็นไปตามอัตราขั้นต่ำของการประกอบเกษตรกรรมต่อไร่ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้าย ก ของประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า นาง [] ยังคงใช้ที่ดินบางส่วนให้เช่าเพื่อประกอบกิจการจัดตั้งตลาดนัดการติดตั้งเสาไฟฟ้า ลงหินคลุก และสร้างห้องน้ำชั่วคราวเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและผู้มาใช้บริการตลาด ดังนั้น ที่ดินในส่วนที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการจัดตั้งตลาดดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามมาตรา ๓๗ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>๖. การลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินที่มีลักษณะทางภูมิศาสตร์ไม่เอื้ออำนวย (จังหวัดสุราษฎร์ธานี)</p>	<p>มาตรา ๓๗ วรรคสี่ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพตาม (๔) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ประกอบกับข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ที่ดินที่ได้โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้แต่ไม่ได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา ถือเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียง กรณีที่ดินมีลักษณะทางภูมิศาสตร์ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ใด ๆ ได้ เช่น สภาพที่ดินเป็นชั้นหิน</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหารือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหารือคำแนะนำ
	<p>และมีก้อนหินขนาดใหญ่วางอยู่บนพื้นดินจำนวนมาก ถึงแม้จะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ แต่ก็ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ เช่น ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย และหากไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตลอดปีที่ผ่านมา และไม่ใช้ประโยชน์ที่สามารถทำประโยชน์ได้เนื่องจากเหตุธรรมชาติหรือเหตุพ่นวีย์ รวมทั้ง ๒ ไร่ ได้พิจารณาโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ในบริเวณใกล้เคียงแล้ว เห็นว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ก็ย่อมจะต้องเสียภาษีที่ดินฯ ประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p>
<p>๗. แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการยื่นขอทะเลาะการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จังหวัดเพชรบุรี)</p>	<p>๑. ภาษีที่ดินฯ จัดเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี สำหรับการคำนวณภาษีที่ดินฯ จะใช้มูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานภาษี และนำไปคูณกับอัตราภาษีตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และหากที่ดินแปลงเดียวกันมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภทให้คำนวณฐานภาษี โดยใช้มูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์นั้นแยกตามการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท ตามมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประกาศกระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๒ ดังนั้น หากกรณีที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] มีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ พื้นที่ส่วนที่เหลือจึงต้องประเมินภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์จริงในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และกรณีที่อยู่ระหว่างการอุทธรณ์และการทราวยังไม่สิ้นสุด หากผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ผู้เสียภาษีจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามที่กำหนดในหมวด ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๘. การคำนวณมูลค่าที่ดินของกรไฟฟ้าฝ่ายผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูง (สีกว) ๒ ที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน (องค์การบริหารส่วนตำบลมะเกลือเก่า จังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>๒. มาตรา ๗๓ วรรคห้า แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การตัดค่าและค่าการอุดหนุนไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะได้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน และผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีก่อน และจะสั่งให้วางประกันตามที่เห็นสมควรก็ได้ ดังนั้น การยื่นคำร้องขอให้ทุเลาการชำระภาษีจึงอาจยื่นได้ตั้งแต่วันที่ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีจนถึงวันที่กระบวนกรตัดค่าหรืออุดหนุนจะถึงที่สุด</p> <p>๑. กรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูง (สีกว) ๒) ที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน มีกรรมสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินและมีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่กรมธนารักษ์กำหนดไว้ นั้น มาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยในกรณีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ และมาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดว่า กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูง (สีกว) ๒) ที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านเป็นที่ดินที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ย่อมต้องใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี</p> <p>๒. ที่ประชุมมอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณาแนวทางการบรรเทาภาระภาษีให้กับที่ดินที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและมีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าวต่อไป เช่น การลดภาษีที่ดินฯ ในอัตราร้อยละ ๓๐ หรือร้อยละ ๕๐ เฉพาะที่ดินในส่วนที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ตามมาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นต้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>๓. อย่างไรก็ตาม ประเด็นหารือนี้เป็นประเด็นในลักษณะเดียวกับประเด็นการคำนวณมูลค่าที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูงบ้านโป่ง ๒ ที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ของเทศบาลเมืองท่าผา จังหวัดราชบุรี ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยภัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีความเห็นว่า โดยหลักการแล้วที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ควรมีการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ลง ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดขึ้น กำหนดโดยมีสมมติฐานว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ทุกแปลงได้สะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงของที่ดินแล้ว ซึ่งแม้ว่าข้อเท็จจริงปรากฏว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์นั้นปัจจุบันยังไม่ได้มีการสะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าว แต่ด้วยมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ไม่ได้ให้อำนาจ อบท. ในการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ กรมธนารักษ์ได้มีบันทึกเรียนถึงธนารักษ์พื้นที่ทุกจังหวัด ให้ธนารักษ์พื้นที่จัดทำประกาศการประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้สอดคล้องกับประกาศของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๓๐ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๒๕ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ที่ประชาชนแห่งรัฐประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาที่ดินและประกาศใช้ในวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป ดังนั้น สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป ที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินอยู่แล้ว อบท. ก็สามารถปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินลงได้</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๙. การคำนวณมูลค่าที่ดินของการไฟฟ้าผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูงบ้านโป่ง ๒ ที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน (เทศบาลเมืองท่าผา จังหวัดราชบุรี)</p>	<p>๑. มาตรา ๗๓ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีผู้เสียภาษีเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนี้นั้นไม่ถูกต้อง ให้สิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด คำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี และในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และหากผู้อุทธรณ์ได้รับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีแล้ว หรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษียินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ หรือพ้นกำหนดระยะเวลา แล้วแต่กรณี</p> <p>ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยได้นำนุทธรณ์การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประจำจังหวัดราชบุรีฯ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประจำจังหวัดราชบุรีฯ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์สำหรับการนี้ดังกล่าวแล้ว และผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ผู้เสียภาษียินิจฉัยอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์</p> <p>๒. สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ มาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดให้ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยในกรณีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ โดยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านเป็นพื้นที่ที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ย่อมต้องใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวเป็นฐานในการคำนวณภาษี เนื่อง สำหรับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ฯ นั้น เป็นการออกตามความในมาตรา ๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดว่า กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>๓. โดยหลักการแล้วที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านควรมีการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ลง ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดขึ้น โดยมีสมมติฐานว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรรมธนารักษ์ทุกแปลงได้สะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงของที่ดินแล้ว ซึ่งแม้ว่าข้อเท็จจริงปรากฏว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรรมธนารักษ์ในปัจจุบันยังไม่ได้มีการสะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าว แต่ด้วยมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ไม่ได้ให้อำนาจ อปท. ในการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรรมธนารักษ์ได้อย่างไรก็ดี เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ กรมธนารักษ์ได้มีบันทึกเวียนถึงธนารักษ์พื้นที่ทุกจังหวัด ให้ธนารักษ์พื้นที่จัดทำประกาศการประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้สอดคล้องกับประกาศของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๓๐ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน และการประเมินราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๒๕ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาที่ดินและประกาศใช้ในวันที่</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป ดังนั้น สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป ที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านและมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินอยู่แล้ว อบท. ก็สามารถปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินลงได้