

ที่ ปน ๐๐๒๓.๓/๒๑๓๖๙

ศาลากลางจังหวัดปัตตานี
ถนนเดชา ปน ๙๔๐๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๔

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ , นายกเทศมนตรีเมืองปัตตานี และนายกเทศมนตรีเมืองตะลุบัน

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๗๑๙
ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า จังหวัดนนทบุรี โดยเทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ได้หารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรีได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้คำปรึกษาหารือคำแนะนำแก่เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ซึ่งกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเรื่องหารือของเทศบาลเมืองพิมลราช และการตีความข้อยกเว้นขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร

จังหวัดปัตตานีจึงขอแจ้งข้อหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และสามารถดาวน์โหลดได้ทางเว็บไซต์สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี www.pattanilocal.go.th หัวข้อ “หนังสือราชการ”

จึงเรียนมาเพื่อถือปฏิบัติต่อไป สำหรับอำเภอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ร้อยตรี

(ตระกูล โทธรรม)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดปัตตานี

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร ๐ ๗๓๓๔ ๙๕๑๙ ต่อ ๑๐๙
โทรสาร ๐ ๗๓๓๓ ๖๕๘๑

☐ ก.บห.
☐ กง.บถ.
☑ กง.สส.
☐ กง.กม.
☐ กง.กง.

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๗๑๙

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดนนทบุรี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดนนทบุรี ด่วนที่สุด ที่ นบ ๐๐๒๓.๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๘๕๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ได้หารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเรื่องหารือของเทศบาลเมืองพิมลราช และการตีความข้อยกเว้นขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย

รับที่ 3722
วันที่ 14 พ.ค. 2564
เวลา 10:13



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๗๑๙

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดนนทบุรี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดนนทบุรี ด่วนที่สุด ที่ นบ ๐๐๒๓.๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๖๔๕๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ได้หารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเรื่องหารือของเทศบาลเมืองพิมลราช และการตีความข้อยกเว้นขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๔๕๒



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนนทบุรี ด่วนที่สุด ที่ นบ ๐๐๒๓.๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

ตามที่จังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ได้หารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ มีคำปรึกษาหรือคำแนะนำให้แก่เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเทศบาลเมืองพิมลราชหารือในประเด็น ดังนี้

๑.๑ การปัดเศษสตางค์จำนวนเงินค่าภาษี คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ มีคำปรึกษาหรือคำแนะนำไว้แล้วว่า ไม่ควรปัดเศษสตางค์ โดยให้จัดเก็บตามจำนวนเงินค่าภาษีที่คำนวณได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้ให้อำนาจไว้

๑.๒ มาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานนั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำไม่ได้ ดังนั้น หากเทศบาลเมืองพิมลราชอยู่ระหว่างมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระภาษี แต่ยังไม่ได้แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา และต่อมามีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เทศบาลเมืองพิมลราชย่อมไม่สามารถแจ้งภาษีค้างชำระเพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ แต่ต้องดำเนินการมาตรการบังคับภาษีค้างชำระด้วยวิธีการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน หรือฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับชำระภาษี

๑.๓ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๓ – ๔ แล้ว แต่ผู้เสียภาษีไม่ได้รับ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังสามารถแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ เนื่องจากขั้นตอนดังกล่าวเป็นคนละขั้นตอน แม้ผู้เสียภาษีจะยังไม่ได้รับข้อมูลรายการ

/ที่ดิน...

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่หน้าที่ในการเสียภาษียังคงมีอยู่ ประกอบกับคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ได้มีคำปรึกษาหรือคำแนะนำว่า หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดส่งข้อมูลบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหนังสือหรือการแจ้งโดยวิธีอื่นให้กับผู้เสียภาษีตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว แต่ไม่มีผู้รับ ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือนั้นแล้ว ดังนั้น หากเทศบาลเมืองพิมลราชส่งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และไม่ปรากฏผู้รับ อาจเปลี่ยนวิธีการส่งโดยส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือโดยวิธีปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษี หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือนั้นแล้ว

๑.๔ มาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้สามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถ้าผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียเหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี โดยในปีที่หนึ่ง ร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ ปีที่สอง ร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่เหลือ ปีที่สาม ร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ ดังนั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า ค่าภาษีในปี ๒๕๖๓ และปี ๒๕๖๔ ที่คำนวณได้ภายหลังจากการลดภาษีร้อยละ ๙๐ แล้ว คงเหลือจำนวนน้อยกว่าค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องเสียในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้เสียภาษีจึงไม่มีสิทธิได้รับการบรรเทาการชำระภาษี

๑.๕ มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่มีบทบัญญัติให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีกรณีที่ดินในกรรมสิทธิ์ของเอกชน ซึ่งเจ้าของจดทะเบียนภาระจำยอมให้ใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจร เว้นแต่เป็นกรณีตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ สำหรับที่ดิน “ภาระจำยอม” ไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นตามกฎหมาย จึงอยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

๑.๖ การคำนวณภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้คำนวณภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ดังนั้น

๑.๖.๑ กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น ชั้นที่ ๑ ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จึงเป็นการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ ๒ (๒) ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท กำหนดให้คำนวณฐานภาษี โดยวัดขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่อนำมาคำนวณหาสัดส่วนของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์แต่ละประเภทต่อพื้นที่ใช้สอยรวม หากสัดส่วนที่คำนวณได้ดังกล่าวมีเศษทศนิยมเกินกว่าสองตำแหน่ง ให้ใช้ทศนิยมสองตำแหน่งโดยไม่ต้องปัดเศษทศนิยมหลักที่สาม และเมื่อสัดส่วนที่คำนวณได้ยังไม่ได้ตัวเลขจำนวนเต็ม ให้นำสัดส่วนที่ขาดอยู่นั้นไปรวมกับสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่มีอัตราภาษีต่ำสุด และนำสัดส่วนที่คำนวณได้มาคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแยกตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นฐานภาษี

/เมื่อข้อเท็จจริง...

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินเนื้อที่ ๙๗ ตารางวา ราคาประเมิน ๑๒,๐๐๐ บาท ต่อตารางวา คิดเป็นราคาประเมินที่ดิน ๑,๑๖๔,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้างขนาดพื้นที่ ๒๑๖ ตารางเมตร ราคาประเมิน ๘,๕๕๐ บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๑,๘๔๖,๘๐๐ บาท หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘ ของราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง คงเหลือราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๑,๖๙๙,๐๕๖ บาท โดยสัดส่วนการใช้ประโยชน์อื่นคิดเป็นร้อยละ ๓๓.๓๓ ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์อื่นจำนวน ๙๕๔,๒๕๖.๕๖ บาท คำนวณภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ คิดเป็นค่าภาษีจำนวน ๒,๘๖๒.๗๖ บาท และสัดส่วนการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ ๖๖.๖๗ ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จำนวน ๑,๙๐๘,๗๙๙.๔๔ บาท ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๖.๒ กรณีที่ดิน ๑ แปลง มีสิ่งปลูกสร้างมากกว่า ๒ หลัง ขึ้นไป และมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท จึงเป็นกรณีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียวกันทั้งหมดบนที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้ง ตามข้อ ๒ (๑) ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ซึ่งกำหนดให้วัดขนาดพื้นที่ของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแยกตามการใช้ประโยชน์ และให้คำนวณฐานภาษีโดยใช้มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นแยกตามการใช้ประโยชน์ ดังนั้น การคำนวณฐานภาษีจึงต้องพิจารณาแยกตามการใช้ประโยชน์และคำนวณภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์นั้น

๒. กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลละหารหารือเกี่ยวกับการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และการเรียกเก็บภาษีรายบางบัวทองมูลนิธิ รวมทั้งข้อหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการตีความคำจำกัดความของคำว่า “สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ” ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีความเห็น ดังนี้

๒.๑ เห็นด้วยกับการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากมาตรา ๘ (๗) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ กำหนดให้ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล ตามรายชื่อที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนดตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร และมาตรา ๓ (๔) (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๓๙) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๕๔) พ.ศ. ๒๕๓๕ กรณีบางบัวทองมูลนิธิได้จดทะเบียนเป็นองค์กรสาธารณกุศล ตามหนังสือจดทะเบียนและข้อบังคับของบางบัวทองมูลนิธิ พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งข้อเท็จจริงบางบัวทองมูลนิธิไม่มีชื่อตามที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนด ดังนั้น ทรัพย์สินของบางบัวทองมูลนิธิจึงไม่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๗) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒.๒ ไม่เห็นด้วยกับแนวทางการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร เนื่องจากมาตรา ๘ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะโดยมิได้รับประโยชน์ตอบแทน ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ซึ่งจากคำชี้แจงของบางบัวทองมูลนิธิ ที่ดินของบางบัวทองมูลนิธิมีจำนวน ๒ แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๐๐๔ ใช้เพื่อเป็นสุสาน หมายถึง ส่วนที่เป็นหลักคือหลุมฝังศพ และพื้นที่ใช้สอยในการประกอบพิธี

/ทางศาสนา...

ทางศาสนา เช่น อาคารประกอบพิธี อาคารที่พักของเจ้าหน้าที่ อาคารอำนวยการ อาคารโรงทาน ห้องน้ำ สระน้ำ และพื้นที่จอดรถ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๐๙๓๔ ใช้เพื่อเป็นที่จอดรถ และเพื่ออนุเคราะห์สงเคราะห์ แก่ญาติของบรรพบุรุษและประชาชนทั่วไป ที่เป็นผู้ยากจน มีรายได้น้อยในการทำการเกษตร กรณีทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานจะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่าเป็นสุสานสาธารณะที่มิได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "สุสานสาธารณะ" ไว้ จึงต้องพิจารณาตามความหมายทั่วไป ซึ่งตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้ให้ความหมายของคำว่า "สุสาน" หมายถึง สถานที่สำหรับฝัง หรือเผาศพ และคำว่า "สาธารณะ" หมายถึง เพื่อประชาชนทั่วไป ดังนั้น ทรัพย์สินของบางบัวทองมูลนิธิเฉพาะในส่วนที่ใช้เป็นที่ฝังศพของประชาชนทั่วไป โดยมีค่าใช้จ่ายและบำรุงดูแลรักษาในลักษณะของการบริจาคตามศรัทธาของแต่ละบุคคล จึงถือเป็นสุสานสาธารณะ ที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สำหรับทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่ฝังศพของบรรพบุรุษและประกอบพิธีทางศาสนา ใช้เป็นที่จอดรถและเป็นพื้นที่อนุเคราะห์สงเคราะห์แก่ญาติของบรรพบุรุษและประชาชนทั่วไปที่ใช้ประกอบการเกษตร ไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ต้องเสียภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์นั้น

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำตามข้อ ๒.๒ ประกอบกับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรีได้หารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กระทรวงมหาดไทยจึงได้ส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อวินิจฉัยในกรณีดังกล่าวแล้ว ตามมาตรา ๑๖ (๑) และ (๒) และมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรีทราบ พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 16 ก.พ. 2564
เลขรับ ๙๗๑๐
เวลา

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 194
วันที่ ๑๗ ก.พ. ๒๕๖๔

ด่วนที่สุด

ที่ นบ ๐๐๒๓.๓ / ๒๕๐๗

ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ ๑๑๐๐๐

สำนักบริหารการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 9065
วันที่ 16 ก.พ. 2564
เวลา

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือข้อกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองพิมลราช ที่ นบ ๕๓๖๐๒/๑๒๔๙ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ที่ นบ ๗๒๓๐๑/๒๑๑๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีฯ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดนนทบุรีได้รับข้อหารือเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

๑. เทศบาลเมืองพิมลราช หารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใน ๖ กรณี ได้แก่

กรณีที่ ๑ การรับชำระค่าภาษี ณ สำนักงานของเทศบาลเมืองพิมลราชด้วยเงินสด จะเกิดส่วนต่างเป็นสตางค์ที่ได้รับชำระ เช่น ค่าภาษี ๑๐๐.๗๐ บาท (หนึ่งร้อยบาทเจ็ดสิบสตางค์) ผู้เสียภาษีชำระด้วยเงินสด เป็นเงิน ๑๐๑ บาท (หนึ่งร้อยหนึ่งบาทถ้วน) เทศบาลเมืองพิมลราชต้องทอนด้วยเหรียญห้าสิบสตางค์ ส่งผลให้เกิดส่วนต่างเป็นเงินยี่สิบสตางค์ กรณีเช่นนี้ เทศบาลเมืองพิมลราช สามารถปัดเศษสตางค์ได้หรือไม่ หากในกรณีที่ไม่ปัดเศษสตางค์ มีวิธีปฏิบัติการทอนเงินสดด้วยธนบัตรและเหรียญ กับการบันทึกบัญชีรายรับอย่างไร

กรณีที่ ๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีค่าภาษีค้างชำระ เทศบาลเมืองพิมลราชได้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะมีผลหรือไม่ ดำเนินการอย่างไร

กรณีที่ ๓ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้เสียภาษีไม่ได้รับบัญชีรายการที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) เทศบาลเมืองพิมลราชสามารถดำเนินการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) ให้กับผู้เสียภาษีเพื่อชำระภาษี การดำเนินการดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

กรณีที่ ๔ การบรรเทาการชำระภาษี มาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี ดังนี้

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 1008
วันที่ ๑๗ ก.พ. ๒๕๖๔
เวลา

/(๑) ปีที่หนึ่ง...

(๑) ปีที่หนึ่ง ร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ

(๒) ปีที่สอง ร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่เหลือ

(๓) ปีที่สาม ร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ

กรณีค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๓ เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ลดค่าภาษีร้อยละเก้าสิบ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงิน ๙,๐๐๐ บาท (เก้าพันบาทถ้วน) คงเหลือค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๓ ที่ต้องชำระทั้งสิ้น ๑,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)

ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๕,๐๐๐ บาท (ห้าพันบาทถ้วน)

ดังนั้น ในกรณีปี ๒๕๖๔ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ผู้เสียภาษีมีสิทธิ์ในการบรรเทาการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาตรา ๙๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ อย่างไร

กรณีที่ ๕ ที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุเป็น "ภาระจำยอม" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน มิใช่ทางสาธารณะ ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่อย่างไร

กรณีที่ ๖ การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดำเนินการตามหมวด ๕ ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท สำหรับในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์แบบทั่วไป ที่มีจำนวน ๓ ชั้น โดยชั้นที่ ๑ ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และสำหรับกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีจำนวนสิ่งปลูกสร้างมากกว่า ๒ สิ่งปลูกสร้างขึ้นไป โดยมีการใช้ประโยชน์หลายประเภทในที่ดิน จำนวน ๑ แปลง ตามตัวอย่างการคำนวณของเทศบาลเมืองพิมลราช

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลละหาร หารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จากกรณีบางบัวทองมูลนิธิ ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนนทบุรี ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๓ ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี มอบหมายให้นายอภิชัย อร่ามศรี รองผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี เป็นประธานการประชุม มีมติให้ขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์กรณีของบางบัวทองมูลนิธิออกไปอีก ๓๐ วัน ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อนำประเด็นการตีความคำจำกัดความของคำว่า "สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ" ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. ๒๕๒๘ พิจารณาที่ยังไม่เป็นที่ยุตินำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี เพื่อหารือไปยังกระทรวงมหาดไทยต่อไป

/จังหวัดนนทบุรี...

จังหวัดนนทบุรี โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี ได้ดำเนินการการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เพื่อพิจารณาให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้ง ๒ แห่ง เมื่อวันอังคารที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ เวลา ๑๓.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. ณ ห้องประชุมงามวงศ์วาน ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีมอบหมายให้นายอภิชัย อร่ามศรี รองผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี เป็นประธานการประชุม มีมติดังนี้

๑. ตามข้อหารือของเทศบาลเมืองพิมลราช พิจารณาแล้วเห็นว่า

กรณีที่ ๑ เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แล้วเห็นว่า ไม่ได้มีการกำหนดในเรื่องการปัดเศษสตางค์ไว้ จึงควรให้เทศบาลเมืองพิมลราชจัดเก็บตามจำนวนเงินค่าภาษีตามที่เกิดขึ้นจริง พร้อมให้คำแนะนำผู้เสียภาษีถึงวิธีการชำระในหน่วยสตางค์ผ่านธนาคารหรือโอนผ่านตัวกลางในระบบการเงิน

กรณีที่ ๒ พิจารณาตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๐ ซึ่งกำหนดว่า ภายในเดือนมิถุนายนของปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ดังนั้น การจะจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา ๕๙ จะทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๖๐ ว่ามีภาษีค้างชำระ

กรณีที่ ๓ พิจารณาแล้วเห็นว่า การประเมินภาษีกับการแจ้ง ภ.ด.ส. ๓-๔ เป็นขั้นตอนที่แยกจากกัน และมีวัตถุประสงค์ต่างกัน หากไม่ได้รับหนังสือแจ้ง ภ.ด.ส.๓-๔ ก็ยังสามารถแจ้งได้ตามวิธีการที่กำหนดในมาตรา ๑๓ รวมทั้งยังสามารถแจ้งประเมินภาษีได้ตามกฎหมาย เพราะเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่เสียภาษีตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ และมาตรา ๕๔

กรณีที่ ๔ พิจารณาตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วเห็นว่า สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ หากค่าภาษีหลังจากลด ๙๐ เปอร์เซ็นต์ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ แล้ว (๑๐,๐๐๐ – ๙๐% = ๑,๐๐๐) พบว่ามีค่าภาษีน้อยกว่าค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปี ๒๕๖๒ (๕,๐๐๐ บาท) จะไม่มีสิทธิได้รับการบรรเทา เพราะจะบรรเทาได้ต่อเมื่อค่าภาษีหลังการลดภาษีปี ๒๕๖๓ แล้ว ต้องมากกว่าปี ๒๕๖๒ และสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ นั้น เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๔ แล้ว ดังนั้น ในกรณีนี้ ค่าภาษีหลังจากลด ๙๐ เปอร์เซ็นต์แล้ว จะน้อยกว่าค่าภาษีเดิม จึงไม่มีสิทธิได้รับการบรรเทาเช่นกัน

กรณีที่ ๕ พิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๔ ภาระจำยอม แล้ว เห็นว่า ที่ดิน “ภาระจำยอม” ต้องเสียภาษี เพราะไม่มีกฎหมายยกเว้น

กรณีที่ ๖ พิจารณาตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ประกอบกับรูปแบบตัวอย่างการคำนวณของเทศบาลเมืองพิมลราชแล้ว เห็นว่า

/- ในกรณี...

- ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ทั่วไป ๓ ชั้น โดยชั้นที่ ๑ ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ ชั้น ๒ และชั้น ๓ ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย การคำนวณภาษีให้คำนวณตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ซึ่งกำหนดให้ วัดขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่อนำมาคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละประเภทต่อพื้นที่ใช้สอยรวมก่อน แล้วให้นำสัดส่วนที่คำนวณได้ มาคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแยกตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ เพื่อเป็นฐานภาษีของแต่ละประเภท และหักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น แล้วคูณด้วยอัตราภาษี ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสียสำหรับการใช้ประโยชน์หลายประเภท ดังนั้น เทศบาลเมืองพิมลราชจึงต้องดำเนินการหาสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างก่อน ซึ่งตามข้อมูล สิ่งปลูกสร้างมีพื้นที่รวม ๒๑๖ ตารางเมตร ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ๑๔๔ ตารางเมตร ใช้ประโยชน์อื่นๆ ๗๒ ตารางเมตร ดังนั้น จะได้สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยร้อยละ ๖๖.๖๗ (ปัดทศนิยมให้สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่มีอัตราภาษีต่ำสุด) และสัดส่วนประเภทอื่นๆ ร้อยละ ๓๓.๓๓ แล้วจึงนำสัดส่วนดังกล่าวไปคูณกับฐานภาษี (ที่ดิน + (สิ่งปลูกสร้าง + ค่าเสื่อม)) จำนวน ๑,๖๙๙,๐๕๖ บาท จะได้ฐานภาษีแต่ละประเภท แล้วหักยกเว้นเหลือเท่าใดจึงคูณด้วยอัตราภาษี ดังนั้น ตามแบบการคำนวณภาษี แบบที่ ๒ จึงเป็นการคำนวณที่ถูกต้อง

- ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีจำนวนสิ่งปลูกสร้างมากกว่า ๒ สิ่งปลูกสร้างขึ้นไป โดยมีการใช้ประโยชน์หลายประเภทในที่ดินจำนวน ๑ แปลง การคำนวณภาษีให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท โดยพิจารณาแบ่งการใช้ประโยชน์เป็นส่วนๆ ว่าแต่ละส่วนใช้ประโยชน์ประเภทใด แล้วคูณด้วยฐานภาษี และอัตราภาษี แล้วจึงนำยอดการคำนวณแต่ละส่วนมารวมกันเป็นจำนวนเงินภาษีที่ต้องเสียของแปลงนั้น

๒. ตามข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร พิจารณาแล้วเห็นว่า

๒.๑ ทรัพย์สินของมูลนิธิที่เป็นนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนไว้ตามกฎหมาย มีสถานะเป็นมูลนิธิของเอกชน ซึ่งจะต้องอยู่ในสถานะที่จะต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒.๒ จากการตรวจสอบไม่ปรากฏหลักฐานว่ามูลนิธิบางบัวทองดังกล่าวเป็นมูลนิธิหรือองค์การ หรือสถานสาธารณกุศล ตามรายชื่อที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนดตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร และมาตรา ๓ (๔) (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๓๙) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่อย่างใด

๒.๓ การที่องค์การบริหารส่วนตำบลละหาร แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ แจ้งตามมาตรา ๔๔ (ภ.ด.ส.๖) ที่ ๑๘๗/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๓ ให้ผู้เสียภาษีนำเงินมาชำระภาษีจำนวน ๑๕๑,๐๒๐ บาท (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันยี่สิบบาท) นั้น เป็นการดำเนินการที่ถูกต้องแล้ว

/ทั้งนี้...

ทั้งนี้ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี ได้มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการตีความคำจำกัดความของคำว่า "สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ" ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. ๒๕๒๘ ว่าสามารถนำมาใช้ได้แทนกันได้ แต่เนื่องจากยังไม่มีแนวทางปฏิบัติจากกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว จึงมีมติให้นำประเด็นการตีความคำจำกัดความดังกล่าวที่ยังหาข้อยุติไม่ได้ ส่งไปยังกระทรวงมหาดไทย เพื่อหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุจินต์ ไชยชุมศักดิ์)
ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๘๐ ๘๗๑๔ ต่อ ๑๑๕
ผู้ประสานงาน พจน์ภัทรา ภุชงคกุล โทร. ๐๘ ๙๗๖๓ ๕๓๕๘

"จังหวัดนนทบุรี เป็นเมืองน่าอยู่ (Livable City)"

☐ ฝ.บท.
☐ อ.บถ.
☑ กง.สส.
☐ กง.กม.
☐ กง.กง.

กม 15.35



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๕๓๖

รับที่ 3523
วันที่ 06 พ.ค. 2564
เวลา 9.30 น.

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ เมษายน ๒๕๖๔

เรื่อง ข้อหารือการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลตำบลบางระกำ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดพิษณุโลก)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดพิษณุโลก ที่ พล ๐๐๒๓.๓/๔๓๒๓ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๔
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๖๔๗๖ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดพิษณุโลกแจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดพิษณุโลก ได้มีมติให้คำปรึกษาหารือหรือคำแนะนำในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่เทศบาลตำบลบางระกำ กรณีเจ้าของที่ดินมอบที่ดินให้โรงพยาบาลบางระกำใช้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนผู้มาติดต่อหรือใช้บริการของโรงพยาบาลบางระกำ แต่การมอบดังกล่าวเป็นการมอบหมายตกลงกันด้วยวาจา มิได้ทำข้อตกลงยินยอมให้ใช้ที่ดินเป็นลายลักษณ์อักษรกับโรงพยาบาลบางระกำ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดพิษณุโลก จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ก้องเกียรติ นัยนาประเสริฐ โทร. ๐๘-๕๗๘๘-๓๔๙๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย

☐ ฝ.บห.
☐ กง.บถ.
☑ กง.สส.
☐ กง.กม.
☐ สง.กง.

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๕๓๗



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ เมษายน ๒๕๖๔

เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดสุราษฎร์ธานี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ สฎ ๐๐๒๓.๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๔
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๖๔๗๘ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดสุราษฎร์ธานีแจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีมติให้คำปรึกษาหารือหรือคำแนะนำในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่เทศบาลตำบลวัดประดู่ กรณีเจ้าของอาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประกอบพาณิชย์ ขอแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารพาณิชย์ เป็นบ้านรังนกอีแอ่นเพื่อคำนวณภาษีเป็นประเภทเกษตรกรรม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ก้องเกียรติ นัยนาประเสริฐ โทร. ๐๘-๕๗๘๘-๓๔๙๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สถ. ปัตตานี
รับที่ 3524
วันที่ 06 พ.ค. 2564
เวลา 9:32

☐ ฝ.บห.
☐ กง.บถ.
☑ กง.สส.
☐ กง.กม.
☐ กง.กง.

สถจ. ปัตตานี
รับที่ 4845
วันที่ 23 มิ.ย. 2564
เวลา 13.50 น.

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๓๑๐

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง การตรวจสอบผลสัมฤทธิ์และประสิทธิภาพการดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการตรวจสอบผลสัมฤทธิ์และประสิทธิภาพการดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๑ เล่ม

ด้วยสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ส่งรายงานการตรวจสอบผลสัมฤทธิ์และประสิทธิภาพการดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ มาเพื่อดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงขอความร่วมมือจังหวัดแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน รายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วยปรากฏตาม QR Code ท้ายหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕
โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย