

สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
เลขที่.....๒๕๖
วันที่.....๑๐ พ.ค. ๖๕
เวลา.....



ปีงบประมาณ ๒๕๖๕
เลขที่.....๑๐๖๔
วันที่.....
เวลา.....

ที่ อท ๐๐๒๓.๓/ว ๒๕๖๔

ศาลากลางจังหวัดอ่างทอง
ถนนเทศบาล ๑ อท ๑๔๐๐๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ทหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และทหารือการตีความข้อยกเว้น
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองอ่างทอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๗๑๔
ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร
ได้ทหารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และทหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี
ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลเมือง
พิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเรื่องทหารือของเทศบาลเมืองพิมลราช และการตีความข้อยกเว้น
ขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ สำหรับอำเภอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่
ทราบและถือปฏิบัติด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย ใจบุญ)

รองผู้ว่าราชการจังหวัดอ่างทอง
ผู้แทนกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๓๕๖๑-๔๖๓๔ โทรสาร. ๐-๓๕๖๑-๔๖๔๗
นายวีรศักดิ์ ชำเกิด โทร ๐๖๔-๖๔๘-๗๒๗๓

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จังหวัดอ่างทอง
เลขที่ ๒๗๓
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔
เวลา



ศาลากลางจังหวัดอ่างทอง
รับเลขที่ ๕๕๖
วันที่ ๑๕ พ.ค. ๒๕๖๔
เวลา

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๗๖๔

กระทรวงมหาดไทย

ถนนรัชฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ทหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และทหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 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/ว ๒๗๖๔ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพินลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ได้ทหารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และทหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลเมืองพินลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเรื่องทหารือของเทศบาลเมืองพินลราช และการตีความข้อยกเว้นขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสภาพ โทร. ๐๘-๘๒๗๙-๗๐๗๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๓/๒๕๖๔



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัมรินทร์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้น
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดนนทบุรี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดนนทบุรี ส่วนที่ ๓๖๓/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๓/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพิจิตร และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร
ได้หารือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี
ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลเมืองพิจิตร
และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเรื่องหารือของเทศบาลเมืองพิจิตร และการตีความข้อยกเว้น
ขององค์การบริหารส่วนตำบลละหาร จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ


(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ศิลพัทธ์ โทร. ๐๘-๑๘๖๔-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๖๔๒



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ทาหรือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหาหรือการตีความข้อยกเว้น
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนนทบุรี ด้านที่ สุด ที่ นบ ๐๐๒๓.๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

ตามที่จังหวัดนนทบุรีแจ้งว่า เทศบาลเมืองพินลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร
ได้หาหรือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหาหรือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี
ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ มีคำปรึกษาหรือคำแนะนำให้แก่เทศบาลเมืองพินลราช
และองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำจังหวัดนนทบุรี กรณีเทศบาลเมืองพินลราชหาหรือในประเด็น ดังนี้

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

๑.๒ มาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงาน
ที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานนั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการระงับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
และเมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำไม่ได้ ดังนั้น หากเทศบาลเมืองพินลราชขออยู่ระหว่าง
มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระภาษี แต่ยังไม่ได้แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดิน
หรือสำนักงานที่ดินสาขา และต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
เทศบาลเมืองพินลราชย่อมไม่สามารถแจ้งภาษีค้างชำระเพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้
แต่ต้องดำเนินการมาตรการบังคับภาษีค้างชำระด้วยวิธีการยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สิน หรือฟ้องคดี
ต่อศาลเพื่อบังคับชำระภาษี

๑.๓ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภ.ด.ส. ๓ - ๔ แล้ว แต่ผู้เสียภาษีไม่ได้รับ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังสามารถแจ้งการประเมินภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างได้ เนื่องจากขั้นตอนดังกล่าวเป็นคนละขั้นตอน แม้ผู้เสียภาษีจะยังไม่ได้รับข้อมูลรายการ

/ที่ดิน...

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่หน้าที่ในการเสียภาษียังคงมีอยู่ ประกอบกับคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ได้มีคำปรึกษาหรือคำแนะนำว่า หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดส่งข้อมูลบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหนังสือหรือการแจ้งโดยวิธีอื่นให้กับผู้เสียภาษีตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว แต่ไม่มีผู้รับ ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแล้ว ดังนั้น หากเทศบาลเมืองพินนคราษฎร์ส่งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และไม่ปรากฏผู้รับ อาจเปลี่ยนวิธีการส่งโดยส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือโดยวิธีปัดหนังสือในที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิสำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษี หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแล้ว

๑.๔ มาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้สามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถ้าผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียเหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี โดยในปีหนึ่ง 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” ไม่ถึงเป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นตามกฎหมาย 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 และเมื่อสัดส่วนที่คำนวณได้ยังไม่ได้ตัวเลขจำนวนเต็มให้นำสัดส่วนที่ขาดอยู่นั้นไปรวมกับสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่มีอัตราภาษีต่ำสุด 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 ๑,๘๕๖,๘๐๐ บาท หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘ ของราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง คงเหลือราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๑,๖๙๙,๐๕๖ บาท โดยสัดส่วนการใช้ประโยชน์อื่น คิดเป็นร้อยละ ๓๓.๓๓ ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์อื่น จำนวน ๙๕๔,๒๕๖.๕๖ บาท คำนวณภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ คิดเป็นค่าภาษีจำนวน ๒,๘๖๒.๗๖ บาท และสัดส่วนการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ ๖๖.๖๗ ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จำนวน ๑,๙๐๘,๗๔๙.๔๔ บาท ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๕๑ 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 การคำนวณฐานภาษีจึงต้องพิจารณาแยกตามการใช้ประโยชน์ และคำนวณภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์นั้น

๒. กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลสหธารหรือเกี่ยวกับการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และการเรียกเก็บภาษีรายบางบัวทองมูลนิธิ รวมทั้งข้อหาหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการตีความคำจำกัดความของคำว่า “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) (๗) แห่งประมวลรัษฎากร และมาตรา ๓ (๔) (๗) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๓๙) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ ๒๕๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ กรณีบางบัวทองมูลนิธิได้จดทะเบียนเป็นองค์กรสาธารณกุศล ตามหนังสือจดทะเบียนและข้อบังคับของบางบัวทองมูลนิธิ พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งข้อเท็จจริงบางบัวทองมูลนิธิไม่มีชื่อตามที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนด ดังนั้น ทรัพย์สินของบางบัวทองมูลนิธิจึงไม่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๗) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

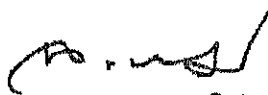
๒.๒ ไม่เห็นด้วยกับแนวทางการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์การบริหารส่วนตำบลสหธาร เนื่องจากมาตรา ๘ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะโดยมิได้รับประโยชน์ตอบแทน ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ซึ่งจากคำชี้แจงของบางบัวทองมูลนิธิ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

ทางศาสนา เช่น อาคารประกอบพิธี อาคารที่พักของเจ้าหน้าที อาคารอำนวยความสะดวก อาคารโรงงาน ห้องน้ำ สระน้ำ และพื้นที่จอดรถ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๐๙๓๔ ใช้เพื่อเป็นที่จอดรถ และเพื่ออนุเคราะห์สงเคราะห์แก่ญาติของบรรพบุรุษและประชาชนทั่วไป ที่เป็นผู้ยากจน มีรายได้น้อยในการทำการเกษตร กรณีทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสาน จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่าเป็นสุสานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “สุสานสาธารณะ” ไว้ จึงต้องพิจารณาตามความหมายทั่วไป ซึ่งตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๕ 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. ๐-๒๒๕๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๕๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ศิสสาพร โทร. ๐๘-๑๘๖๙๙-๗๐๓๖

สำเนา
เลข
วันที่ ๑๗ ก.พ. ๒๕๖๔
ตำแหน่งที่ส่ง

ที่ นบ ๐๐๒๓.๓ / ๒๕๖๓



๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

กระทรวงมหาดไทย
กรมการปกครอง
วันที่ ๑๖ ก.พ. ๒๕๖๔
เลขรับ ๗๗๙๐
เวลา

ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี

ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ ๑๑๐๐๐
กรมการปกครอง
เลขรับ ๙๐๕๕
วันที่ ๑๖ ก.พ. ๒๕๖๔
เวลา

เรื่อง ทหารหรือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองพิจิตรราช ที่ นบ ๕๓๖๐๒/๑๒๕๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ที่ นบ ๗๒๓๐๑/๒๑๑๔ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดนนทบุรีได้รับข้อหาหรือเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

๑. เทศบาลเมืองพิจิตรราช ทหารหรือแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใน ๖ กรณี ได้แก่

กรณีที่ ๑ การรับชำระค่าภาษี ณ สำนักงานของเทศบาลเมืองพิจิตรราชด้วยเงินสด จะเกิดส่วนต่างเป็นสตางค์ที่ได้รับชำระ เช่น ค่าภาษี ๑๐๐.๗๐ บาท (หนึ่งร้อยบาทเจ็ดสิบสตางค์) ผู้เสียภาษี ชำระด้วยเงินสด เป็นเงิน ๑๐๑ บาท (หนึ่งร้อยหนึ่งบาทถ้วน) เทศบาลเมืองพิจิตรราชต้องทอนด้วยเหรียญ ห้าสิบสตางค์ ส่งผลให้เกิดส่วนต่างเป็นเงินยี่สิบสตางค์ กรณีเช่นนี้ เทศบาลเมืองพิจิตรราช สามารถปฏิเสธสตางค์ ได้หรือไม่ หากในกรณีที่ไม่มีสตางค์ มีวิธีปฏิบัติการทอนเงินสดด้วยธนบัตรและเหรียญ กับการบันทึกบัญชี รายรับอย่างไร

กรณีที่ ๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีค่าภาษีค้างชำระ เทศบาลเมืองพิจิตรราช ได้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การดำเนินการ ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะมีผลหรือไม่ ดำเนินการอย่างไร

กรณีที่ ๓ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้เสียภาษีไม่ได้รับบัญชี รายการที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) เทศบาลเมืองพิจิตรราชสามารถดำเนินการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) ให้กับผู้เสียภาษีเพื่อชำระภาษี การดำเนินการดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

กรณีที่ ๔ การบรรเทาการชำระภาษี มาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการ ประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระ ในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระ ในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี ดังนี้

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ ๑๐๐๘
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) ผู้เสียภาษีมียกข้อในการบรรเทาการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาตรา ๙๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ อย่างไร

กรณีที่ ๕ ที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุเป็น “ภาระจำยอม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน มีใช้อย่างสาธารณะ ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่อย่างไร

กรณีที่ ๖ การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดำเนินการตามหมวด ๕ ฐานภาษี อัตรากาชี และการคำนวณภาษี แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท สำหรับในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ แบบทั่วไป 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 ตามตัวอย่างการคำนวณของเทศบาลเมืองพิจิตรราช

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลละหาร ทารือการตีความข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จากกรณีบางบัวทองมูลนิธิ ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด นนทบุรี ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๓ ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี มอบหมายให้นายอภิชัย อร่ามศรี รองผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี เป็นประธานการประชุม มีมติให้ ขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์กรณีของบางบัวทองมูลนิธิออกไปอีก ๓๐ วัน ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อนำประเด็นการตีความคำจำกัดความ ของคำว่า “สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ” ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. ๒๕๒๘ พิจารณายังไม่เป็นที่ยุตินำเข้า ที่ประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดนนทบุรี เพื่อหารือไปยังกระทรวงมหาดไทยต่อไป

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

๑. ตามข้อหาหรือของเทศบาลเมืองพิมลราช พิจารณาแล้วเห็นว่า

กรณีที่ ๑ เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แล้วเห็นว่า ไม่ได้มีการกำหนดในเรื่องการปิดเศษสตางค์ไว้ 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 ๕๐ เปอร์เซ็นต์ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ แล้ว (๑๐,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ = ๕,๐๐๐) 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 ๕๐ เปอร์เซ็นต์แล้ว จะน้อยกว่าค่าภาษีเดิม จึงไม่มีสิทธิได้รับการบรรเทาเช่นกัน

กรณีที่ ๕ พิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๔ การจะจำยอม แล้ว เห็นว่าที่ดิน “การจะจำยอม” 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 วิชาขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่อนำมาคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละประเภทต่อพื้นที่ใช้สอยรวมก่อน แล้วให้นำสัดส่วนที่คำนวณได้ มาคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแยกตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ เพื่อเป็นฐานภาษีของแต่ละประเภท และหักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น แล้วคูณด้วยอัตราภาษี ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสียสำหรับการใช้ประโยชน์หลายประเภท ดังนั้น เทศบาลเมืองพินนครจึงต้องดำเนินการหาสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างก่อน ซึ่งตามข้อมูล สิ่งปลูกสร้างมีพื้นที่รวม ๒๑๖ ตารางเมตร ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ๑๔๔ ตารางเมตร ใช้ประโยชน์อื่นๆ ๗๒ ตารางเมตร ดังนั้น จะได้สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยร้อยละ ๖๖.๖๗ (ปัดทศนิยมให้สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่มีอัตราภาษีต่ำสุด) และสัดส่วนประเภทอื่นๆ ร้อยละ ๓๓.๓๓ แล้วจึงนำสัดส่วนดังกล่าวไปคูณกับฐานภาษี (ที่ดิน + (สิ่งปลูกสร้าง + ค่าเสื่อม)) จำนวน ๑,๖๔๙,๐๕๖ 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 ททรัพย์สินของมูลนิธิที่เป็นนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนไว้ตามกฎหมายมีสถานะเป็นมูลนิธิของเอกชน 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 (ก.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 เพื่อหาหรือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุจินต์ ไชยชุมศักดิ์)
ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๘๐ ๘๗๑๔ ต่อ ๑๑๕

ผู้ประสานงาน พงษ์ภัทรา ฤชชกฤต โทร. ๐๘ ๙๗๖๐๓ ๕๓๕๘

“จังหวัดนนทบุรี เป็นเมืองน่าอยู่ (Livable City)”