



ที่ ขย ๐๐๒๓.๑๔/๒๕๖๖

ที่ว่าการอำเภอเทพสถิต

ถนนสุนทรารายณ์ ขย ๓๖๒๓๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเทพสถิต และนายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดชัยภูมิ ที่ ขย ๐๐๒๓.๓/ว ๒๕๖๖

ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๖

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอเทพสถิต ได้รับแจ้งจากจังหวัดชัยภูมิว่า คณะกรรมการวินิจฉัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๖ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ  
เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒  
กับกระทรวงมหาดไทย จึงส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวมาเพื่อให้องค์การปกครอง  
ส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

เรียน นายท อบต.บ้านไร่

เพื่อโปรดทราบ

แจ้ง.....

เห็นควรพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นางสาวฉวีสินดา จังโกฏ)

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกฤษีร์ย์ จันทร์สิทธิ์)

ปลัดอำเภอ รักษาราชการแทน

นายอำเภอเทพสถิต

(นายสุกฤษฎ์ ฐานเจริญ)

รองปลัด อบต. รักษาราชการแทน

หัวหน้าสำนักปลัด

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ

โทร ๐-๔๔๘๕-๕๐๖๖

โปรดส่งการ

(นายมนตรี สิตวานิช)

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไร่

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไร่

“กำเนิดแม่น้ำชี สดุดีพญาแลผู้กล้า ปรากฏคู่เป็นสง่า ลำคำพระธาตุชัยภูมิ

สมบูรณป่าเขาสรรพสัตว์ เด่นชัดลายผ้าไหม ดอกกระเจียวงามลือไกล อารยธรรมไทยทวารวดี”



ที่ว่าการอำเภอ.....  
 วันที่ ๒๐๐ ๒.....  
 วันที่ 25 ต.ค. 2566.....  
 เวลา.....น

ที่ ขย ๐๐๒๓.๓/ว ๒๓๖/๒๖

ศาลากลางจังหวัดชัยภูมิ  
 สำน.ส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ  
 ถนนบรรณาคาร ขย ๓๖๐๐๐  
 เลขที่รับ..... ๑๓๖๖/๒๖  
 วันที่ 25 ต.ค. 2566

๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองชัยภูมิ

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 คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย

จังหวัดชัยภูมิ จึงขอส่งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวมาเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป สำหรับอำเภอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมบัติ ไตรศักดิ์)

ผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาการแทน  
 ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

- ไขข้อสงสัยของนายอำเภอ
- ไขข้อสงสัยของนายอำเภอ
- ไขข้อสงสัยของนายอำเภอ คำปรึกษา

คำแนบเกี่ยวกับ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



- เน้นสรุปแจ้ง อปท. ทุกแห่งทราบ  
 ในคดีอื่นกรณีต่อไป

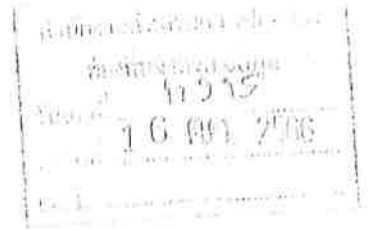
24 ต.ค. 2566

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด  
 กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น  
 โทร. ๐๔๔-๘๒๒๒๐๓

- หน้า ๑/๓. น.น.ง

(นางสาวปทุมรัตน์ นกรทรม)  
 นักส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นปฏิบัติการ  
 24 ต.ค. 2566

(นางสาวภรณ์ศรีย์ จันทร์สิทธิ์)  
 ปลัดอำเภอ รักษาการแทน  
 นายอำเภอเทพสถิต  
 ๒๕ ต.ค. ๒๖



ที่ มท ๐๘๐๘.๓๗/ว ๙๙๒/๒๕๖

กระทรวงมหาดไทย  
ถนนอักษะรังค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค ๑๐๐๖/๓๕๖๘ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๖ ได้ให้คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์พงษ์ ชุตินันท์)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
โทร./โทรสาร ๐-๒๒๕๑-๘๘๘๘  
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th  
ผู้ประสานงาน : วันวิสา ปรัชญากัมภ์ โทร. ๐๖-๑๗๗๓-๓๕๒๘



สิ่งที่ส่งมาด้วย



ผู้รับราชการ/ตำแหน่ง	ผู้ช่วย
ชื่อ	ปิยพัชร์
เลขที่	38060
วันที่	09. 3. 54

ที่ กค ๑๐๐๖/๓๕๖๖

คณะกรรมการวินิจฉัย  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑ กันยายน ๒๕๖๖

49149

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 ๐๘๐๘.๓/๑๕๑๖๕ 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) เพื่อขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) ทราบและיעידנגแล้ว นั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลศก อังไพรัช

(นางสาวกัญญา ตั้งปกรณ์)

ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำวินิจฉัย/การปรึกษา/คำแนะนำ	50๓1
เลขที่	
วันที่	๑๗ ก.ย. ๒๕๖๖

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑ โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ piyapatch@fpo.go.th



นโยบายสร้างสรรค์ องค์การทันสมัย เพื่อเศรษฐกิจการคลังยั่งยืน

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๑. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีโรงเรียนแต่ที่ดินคือที่ดินว่างเปล่า</p>	<p>มาตรา ๘๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ในอัตราที่กำหนดไว้ซึ่งประโยชน์และประเภท โดยการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมต้องเป็นการทำนา ทำไร่ และเลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ประกาศกระทรวงการประกอบเกษตรกรรมฯ) และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้การไร่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องกันซึ่งใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนี้ด้วย ทั้งนี้ พื้นที่ต่อเนื่องกันต้องไม่เกินครึ่งหนึ่งของพื้นที่ซึ่งใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p> <p>ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์โรงเรียนมีลักษณะที่คล้ายคลึงคล่องต่างประเภทที่กล่าวมาเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกันที่ติดหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มีพื้นที่ไม่เกินครึ่งหนึ่งของพื้นที่ซึ่งใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการนำสินค้าคล้ายคลึงเป็นผลผลิตทางการเกษตรที่แจ้งจากการประกอบเกษตรกรรมของตนเองมาบรรจุหีบห่อ โดยมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อเก็บรักษา หรือเพื่อรักษาสภาพเพื่อให้เสียหายน้อยลง หรือเพื่ออำนวยความสะดวกในการขนส่ง เท่านั้น โรงเรียนนั้น โรงเรียนที่ที่ดินคือที่ดินว่างเปล่าดังกล่าวก็เข้าข่ายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกันซึ่งใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหารือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยคดีและสิ่งปลูกสร้าง ศร้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหารือคำแนะนำ
<p>๒. การขอเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีการปรับปรุงหน้าดินและขุดบ่อเพื่อเตรียมการเกษตร (องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ)</p>	<p>๑. ข้อ ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่พึงไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ (กฎกระทรวงฯ รก. รก. รก.) กำหนดให้ที่ดินที่มิได้อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ ไม่ถือเป็นที่ดินที่ทิ้งร้าง แต่ถ้าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เช่าทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว แต่กฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการเตรียมการไว้ การพิจารณาว่าเป็นที่ดินที่ทิ้งร้างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์หรือไม่ จึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี โดยจะต้องดูตามการใด ๆ ในที่ดินดังกล่าวเพื่อเตรียมการทำประโยชน์ด้วย</p> <p>๒. มาตรา ๕ มาตรา ๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี เป็นผู้ยื่นคำขอเสียภาษีอากรประจำปี และในกรณีที่เสียภาษีอากรในปีระโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามกฎหมายตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และข้อ ๒ และข้อ ๔ ของประกาศกระทรวงการประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้การใช้ประโยชน์วัตถุประสงค์เพื่อการประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมฯ ให้หมายความรวมถึงที่ดินที่อยู่ในช่วงเวลาที่ดำเนินการผลิตเพื่อประโยชน์ในการฟื้นฟูสภาพที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การพักที่ดินระหว่างฤดูกาลผลิต</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๓. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เตรียมการก่อสร้างที่พักอาศัย แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย (เทศบาลตำบลบางสีทอง จังหวัดนนทบุรี)</p>	<p>คณะกรรมการจัดวางผังเมืองฯ หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้เสียภาษีได้มีกรปรับปรุงพื้นที่ดิน และชุดบ่อนเพื่อเตรียมการเกษตรหรือเลี้ยงสัตว์ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ โดยยังมิได้ประกอบเกษตรกรรมหรือมีใช้กรรมเพื่อการเกษตรที่ขึ้นทะเบียนที่ดิน หรือพักที่ดินตามฤดูกาลผลิต และกิจการที่วางผังเมืองฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรมฯ และที่เพิ่มเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีการปรับปรุงหน้าดิน และชุดบ่อนเพื่อเตรียมการเกษตร จึงเข้าข่ายเป็นพื้นที่ดินที่อยู่ระหว่างการถือทำประโยชน์ ตามข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงฯ อย่างไรก็ดี แต่หากที่ดินดังกล่าวที่โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา ก็เข้าข่ายเป็นที่ดิน ที่ตั้งไว้ว่างเปล่าตามข้อ ๑ (๒) ของกฎกระทรวงฯ ซึ่งองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะต้องไปสำรวจการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาประเมินภาษี และหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ไม่ใช่ที่ดินที่ตั้งโรงเรือนว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ และไม่ใช่ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย จะถือเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์นอกจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย</p> <p>๓. ข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงฯ หมายความว่า กำหนดให้ที่ดินที่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ในที่ดินเป็นพื้นที่ที่ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว แต่กฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการเตรียมการรู้ การพิจารณาว่าเริ่มที่ดินที่ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์หรือไม่ ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี โดยจะต้องพิจารณากรณีๆ ไปที่ต้นตงกล่าวเพื่อเตรียมการทำประโยชน์ด้วย</p> <p>๒. มาตรา ๓๗ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๓ และ ข้อ ๔ ของประกาศกระทรวงฯ และกรมสรรพากรไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยหาข้อเท็จจริงและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
๔. การประเมินพื้นที่ดินที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัย (จังหวัดสุราษฎร์ธานี)	<p>เป็นที่อยู่อาศัย (ประกาศหลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ) กำหนดว่า การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย และให้หมายรวมถึงสิ่งวางอาคารต่างจากการก่อสร้างหรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้าที่อยู่อาศัยด้วย กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าของที่ดินยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารหรืออยู่อาศัยตามที่ได้รับอนุญาตเนื่องจากเกิดสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID-๑๙) จึงชะลอการก่อสร้างอาคารและมีหนังสือขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงไม่เข้าข่ายการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตามประกาศหลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าขอที่ดินทำการปรับปรุงสภาพพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จอื่น ๆ ก็ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงของการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบ</p> <p>การประเมินภาษีที่ดินฯ</p> <p>มาตรา ๓๗ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บัญญัติว่า การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ประกอบกับประกาศหลักเกณฑ์ที่อยู่อาศัยฯ ข้อ ๓ กำหนดให้ การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้าที่อยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย โดยมีกำหนดพื้นที่ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องหรือลักษณะของการใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง ดังนี้ พื้นที่บริเวณบ้านในสวนที่เป็นสวนทิวทัศน์หน้าบ้านสำหรับพักผ่อนหย่อนใจหรือออกกำลังกาย อพท. จะต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีเป็นสำคัญ ซึ่งมาตรา ๒๘ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อพท. มีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประเมินจำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี</p>



ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยคำปรึกษาและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๒

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๕. การจัดทำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการให้เช่าพื้นที่ประกอบกิจการตลาดนัด (เทศบาลตำบลอมเจตีย์ อังหวัตสุพรรณบุรี)</p>	<p>มาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้จัดเก็บภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง กรณีบาง [ ] เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] ได้แบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่าประกอบกิจการตลาดนัดในวันอังคารและวันเสาร์ของทุกสัปดาห์ ที่ดินดังกล่าวที่ให้เช่าประกอบกิจการดังกล่าว ถือเป็นค่าเช่าประโยชน์ในที่ดินที่ใช้ประโยชน์นอกจากการประกอบกิจการและประเมินค่าเช่าอยู่อาศัย ตามมาตรา ๓๗ (๓) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แม้ต่อมาเจ้าของที่ดินได้แจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์นอกจากการประกอบกิจการกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการโดยยกเว้นมูลค่าระหว่าง ๒๐ ต้นต่อไร่ ซึ่งเป็นไปตามอัตราขั้นต่ำของการประกอบกิจการหรือจัดตั้งชุมชนในหมู่บ้าน ก ของประกาศหลักเกณฑ์การประกอบกิจการฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า นาง [ ] ยังคงใช้ที่ดินบางส่วนให้เช่าประกอบกิจการจัดตั้งตลาดค้าปลีกค้าส่งกาแฟที่ ก ลงทุนซื้อ และสร้างห้องเช่าชั่วคราวเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าบริการตลาด ดังนั้น ส่วนที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการจัดตั้งตลาดดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่เข้าเงื่อนไขการประกอบกิจการกรรมตามในมาตรา ๓๗ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศหลักเกณฑ์การประกอบกิจการฯ และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>มาตรา ๓๗ วรรคสี่ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งกว้างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพตาม (๕) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ประกอบกับข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงฯ ถ้าหนดให้ที่ดินที่โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา ถือเป็นที่ดินที่ว่างเปล่า ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นที่ และการทำงานประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียง กรณีที่ดินที่มีลักษณะทางภูมิศาสตร์ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ใด ๆ ได้ เช่น สภาพที่เดิมเป็นชั้นหิน</p>
<p>๖. การลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินที่มีลักษณะทางภูมิศาสตร์ไม่เอื้ออำนวย (จังหวัดสุราษฎร์ธานี)</p>	<p></p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยคำและสิ่งปลูกสร้าง  
ประจำปี

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๗. แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีขอทุเลาการชั่วคราวสิทธิและสิ่งปลูกสร้าง (องค์การบริหาร)</p>	<p>และมีก่อนมีขนาดใหญ่วางอยู่บนพื้นที่จำนวนมาก ถึงแม้จะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ แต่ก็ยังสามารถใช้ประโยชน์อื่นได้ เช่น ใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการใช้ประโยชน์อื่นได้ เช่น ใช้ประโยชน์ที่เป็นที่อยู่อาศัย และหากไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตลอดปีทั้งสาม และไม่มีกรณีที่ไม่สามารถทำประโยชน์ได้เนื่องจากเหตุธรรมชาติหรือเหตุพิเศษ รวมทั้ง ๑๒๓. ได้พิจารณาโดยคำวินิจฉัยแล้วแล้ว สภาปฏิรูปราชการ สภาที่ดิน ศาลากลางชั้นของพื้นที่นั้น และกรทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ในบริเวณใกล้เคียงแล้ว เห็นว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ว่างเปล่า ก็ย่อมจะต้องเสียภาษีที่ดินฯ ประเภทที่ดินที่ว่างเปล่าตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>๑. ภาษีที่ดินฯ จัดเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี สำหรับราคาค่าวางภาษีที่ดินฯ จะใช้มูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานภาษี และนำไปคูณกับอัตราภาษีตามการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และหากที่ดินแปลงเดียวกันมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภทให้คำนวณฐานภาษี โดยใช้มูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์พร้อมแนบเอกสารการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท หรือตั้งบัญชีคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์พร้อมแนบเอกสารใช้ประโยชน์แต่ละประเภทตาม มาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ประกอบกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๒ ดังนั้น หากกรณีที่ดินแปลงดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ พื้นที่ดินที่เหลือจึงต้องมีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่</p> <p>กรณีมีภาพตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา หรือสิ่งปลูกสร้าง และกรณีที่อยู่อาศัย และการหารอ้อยไม่มีสิ้นสุด หากผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ผู้เสียภาษีจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามที่กำหนดในหมวด ๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p>

ตารางค่าวินิจฉัยชี้ค่าปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ค่าและสิ่งปลูกสร้าง ครึ่งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัยชี้ค่าปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๘. การคำนวณมูลค่าที่ดินของอาคารไฟฟ้าผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูง (สี่คี่) ๒ ที่มีแนวเขตติดอยู่ไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน (องค์การบริหารส่วนตำบลมะเกลือเก่า อ.งิ้ว อ.รัตนบุรี จ.บุรีรัมย์)</p>	<p>๒. มาตรา ๗๓ วรรคหน้า แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้การคิดค่าประเมินและชำระค่าธรรมเนียมการเช่าราชการเช่าราชการ เช่าแก่ผู้เสียภาษีจะได้ยื่นคำร้องขอผู้ปรับชำระท้องถิ่น ขอให้เช่าราชการเช่าราชการไว้ก่อน และผู้ปรับชำระท้องถิ่นมีคำสั่งให้เช่าราชการเช่าราชการ ส่วนค่าংশที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีก่อน และจะสั่งให้วางประกันตามพื้นที่ประเมินค่าได้ ดังนั้น การยื่นคำร้องขอให้เช่าราชการเช่าราชการจึงยังไม่ถึงแก่ยื่นคำร้องคัดค้าน การประเมินภาษีประเมินเงินที่กระทำความหรืออุทธรณ์จึงยุติ</p>
	<p>๑. กรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของอาคารไฟฟ้า ผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูง (สี่คี่) ๒) ที่มีแนวเขตติดอยู่ไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน มีกรรมสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินและมีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่กรมธนารักษ์กำหนดไว้ ณ มาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดว่า ฐานภาษีเพื่อการค้าคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัติมี แต่แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยในการพิจารณา มูลค่าของที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ และมาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดว่า กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินของไฟฟ้าและสิ่งปลูกสร้างที่ไฟฟ้าแรงสูง (สี่คี่) ๒) ที่มีแนวเขตติดอยู่ไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านเป็นที่ดินที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ย่อมต้องใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี</p> <p>๒. ที่ประชุมมอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณาแนวทางการบรรเทาภาระภาษี ให้แก่ที่ดินที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่าประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและมี แนวเขตติดอยู่ไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนถึง สภาพข้อเท็จจริงดังกล่าวต่อไป เช่น การลดภาษีที่ดินฯ ในอัตราร้อยละ ๓๐ หรือร้อยละ ๕๐ เฉพาะที่ดินในส่วนที่มีแนวเขตติดอยู่ไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ตามมาตรา ๕๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เป็นต้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษี</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยและสิ่งปลุกเร้า ครึ่งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>๓. อย่างไรก็ตาม ประเด็นพหุรรมมีประเด็นที่ลักษณะโดยทั่วไปประเด็นการคำนวณมูลค่าที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตที่สถานีไฟฟ้าแรงสูงบ้านโป่ง ๒ ที่มีแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ของเทศบาลเมืองท่าผา จังหวัดราชบุรี ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยและสิ่งปลุกเร้า มีความเห็นว่า โดยหลักการแล้วที่ดินแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านควรมีการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ของ ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดขึ้น โดยมีสมมติฐานว่าราคาประเมินและมูลค่าของที่ดินของกรมธนารักษ์ทุกแปลงได้สะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงของที่ดินแล้ว ทั้งนี้ได้มีการสะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าว แต่ด้วยมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ไม่ได้ให้อำนาจ อปท. ในการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์แต่อย่างใด เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ กรมธนารักษ์ได้มีบันทึกเวียนถึงกรมธนารักษ์พื้นที่ทุกจังหวัด ให้กรมธนารักษ์พื้นที่จัดทำประกาศการประเมินราคาที่ดินในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้สอดคล้องกับประกาศของกรมไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๓๐ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน และการปรับลดราคาที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อ โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๒๕ ของราคาประเมินที่ดินที่มีลักษณะกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาที่ดินและประกาศใช้ในวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป ดังนั้น การปรับลดราคาที่ดินดังกล่าวตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป ที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินอยู่แล้ว อปท. ก็สามารถปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินลงได้</p>

ตารางคำวินิจฉัยคดี คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครุฑศักดิ์ ๒/๒๕๖๖

<p>ประเด็น</p>	<p>คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ</p>
<p>๘. การคำนวณมูลค่าที่ดินของกิจการให้เช่าโดยผลิทธิสถาปัตยกรรมสูงบ้างใน ๒ ชั้นแยกต่างหากไปเช่าแรงสูงพาดผ่าน (เทศบาลเมืองท่าอากาศยานวัดราชบุรี)</p>	<p>๑. มาตรา ๗๓ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีผู้เสียภาษีเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี และในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณายังไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นสิทธิหรือขอต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และหากผู้อุทธรณ์ได้รับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้ว หรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีมติคัดค้านแล้ว ผู้อุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดที่กฎหมายระบุไว้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์หรือพ้นกำหนดระยะเวลา แล้วแต่กรณี</p>
<p>ทั้งนี้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การให้เช่าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยได้ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประจำจังหวัดราชบุรีฯ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประจำจังหวัดราชบุรีฯ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์สำหรับกรณีดังกล่าวแล้ว และผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ข้างคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์</p>	<p>๒. ถ้าหากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ มาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดให้ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่กรณีการคำนวณมูลค่าของที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ โดยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์</p>

ตารางคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
	<p>ของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกาฬสินธุ์โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนี้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่มีแนวโน้มเขตที่ดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงราคาประเมินทุนทรัพย์ย่อมต้องใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตั้งค่าเป็นฐานในการคำนวณภาษี อื่นๆ สำหรับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ฯ นั้น เป็นการออกความความในมาตรา ๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดว่า กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าทำให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>๓. โดยหลักการแล้วที่ดินที่มีแนวโน้มเขตที่ดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านควรมีการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ลง ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดขึ้น โดยมีสมมติฐานว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ทุกแห่งปลดได้สะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงของที่ดินแล้ว ซึ่งแม้ว่าข้อเท็จจริงปรากฏว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปัจจุบันยังไม่ได้มีการสะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าว แต่ด้วยมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้กำหนดอำนาจ อปท. ในการปรับลดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งอำนาจนี้เกิดขึ้นเมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ กรมธนารักษ์ได้มีบันทึกเรียนถึงอธิบดีผู้ว่าราชการจังหวัด เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ กรมธนารักษ์ได้มีบันทึกเรียนถึงอธิบดีผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ธนารักษ์พื้นที่จัดทำประกาศการประเมินราคาที่ดินในแนวเขตที่ดินสายไฟฟ้าแรงสูงให้สอดคล้องกับประกาศของกรมธนารักษ์ในพื้นที่นั้นๆ</p> <p>โดยให้คำนวณมูลค่าประเมินจากร้อยละ ๓๐ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน และการประเมินราคาที่ดินมีผลสภาพเป็นข้อ โดยให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ ๒๕ ของราคาประเมินที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน เสนอคณะกรรมการปรับราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกาฬสินธุ์กำหนดราคาที่ดินและประกาศใช้ในวันที่</p>

คําวินิจฉัย คําปรึกษาหรือคําแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครึ่งที่ ๒/๒๕๖๖

ประเด็น	คําวินิจฉัย คําปรึกษาหรือคําแนะนำ
	๑. กรมการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นคําไม่ ชั่งมีน สําคัญการวัดค่าเก็บภาษีที่ดินฯ ตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นคําไม่ ที่คิดที่มีแนวทางยกเลิกโดยให้เพิ่มแรงจูงใจทางด้านภาษีและมูลค่าทรัพย์สิน หุ่นทรัพย์สินที่ดินอยู่แล้ว ๑๗๗. ก็สามารถรับลดราคาประเมินและเพิ่มทรัพย์สินที่ดินอยู่แล้ว

