



ที่ ขย ๐๐๒๓.๑๔/๒๕๖๔

ที่ว่าการอำเภอเทพสถิต
ถนนสุนทรารายณ์ ขย ๓๖๒๓๐

๕ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเทพสถิต และนายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดชัยภูมิ ที่ ขย ๐๐๒๓.๓/ว ๒๑๕๗

ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๔

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอเทพสถิต ได้รับแจ้งจากจังหวัดชัยภูมิว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย จำนวน ๖ ประเด็น รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

เรียน นายอ. อบต.บ้านไร่

เพื่อโปรดทราบ
แจ้ง.....

เห็นควรพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นางสาววสันดา จังโกฏี)
เจ้าพนักงานธุรการ ชำนาญงาน

ว่าที่ร้อยตรี

(เอกพล เรืองเพชร)

ปลัดอำเภอ รักษาราชการแทน

นายอำเภอเทพสถิต

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ

โทร ๐-๔๔๘๕-๕๐๖๖

จ.อ.
(ธนวุฒิ พึ่งกุล)
หัวหน้าสำนักปลัด
(นายศุภกฤษ ฐานเจริญ)
รองปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไร่

(นายมนตรี สติธานวัฒน์)
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไร่
(นายกรานต์ เขตจันทัก)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไร่

สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
กระทรวงพาณิชย์
เลขที่ ๙๕๓๐
ลงวันที่ 31 ต.ค. 2564
เวลา



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๗๕๑

กระทรวงมหาดไทย
ถนนรัชฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค ๑๐๐๕/๒๖๒๕
ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๔

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔
เมื่อวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕
โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘
ผู้ประสานงาน : วันวิสา ปรีชานันท์ โทร. ๐๖-๑๗๗๑-๓๙๒๘



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๑. การประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>การประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต้องทำทุกปีหรือไม่ เนื่องจากตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) อาจจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตพื้นที่ และจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อปิดประกาศ โดยไม่ได้ กำหนดระยะเวลาในการปิดประกาศไว้ ซึ่งแตกต่างจากการปิดประกาศ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๓๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดให้ อปท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ของแต่ละปี</p>	<p>๑. ทาก อปท. ไม่ได้จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๒๖ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ อปท. ก็ไม่มีหน้าที่ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งต่างจากการประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๓๙ ที่กำหนดให้ อปท. มีหน้าที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ของทุกปี</p> <p>๒. อปท. ควรดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสำรวจที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๐ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ (เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง การจดทะเบียน การเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) ในเขตพื้นที่ของตนเองอย่างน้อย ๑ ครั้ง ในช่วง ๔ ปี ให้สอดคล้องกับกรอบระยะเวลาที่กรมธนารักษ์ใช้ในการปรับปรุงบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน เพื่อให้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. มีความทันสมัย และเป็นปัจจุบัน สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อประโยชน์ ในการจัดเก็บภาษีอย่างครบถ้วน ถูกต้อง เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ</p>
<p>๒. การแจ้งประเมินภาษี กรณีเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิต</p> <p>กรณีเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิต และไม่มียาทาทโดยธรรม อปท. จะต้องแจ้งการประเมินภาษีแก่ผู้ใด</p>	<p>ภาวะภาษีเกิดขึ้นตามมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ซึ่งกำหนดให้บุคคลที่เป็น เจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่ เสียภาษีสำหรับปีนั้นและกระบวนกรแจ้งประเมินภาษีไม่เป็นเหตุได้แจ้งให้ภาวะภาษี สูญไป ดังนั้น กรณีเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิตและไม่มียาทาทโดยธรรม อปท. ในฐานะ เจ้าหนี้ผู้มีส่วนได้เสียที่จะต้องได้รับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีสิทธิร้องขอต่อ ศาลเพื่อขอให้จัดตั้งผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๓๓๓ แห่ง ป.พ.พ. เพื่อ อปท. สามารถ จะแจ้งการประเมินภาษีแก่ผู้จัดการมรดกได้ตามมาตรา ๔๗ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ การร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้จัดตั้งผู้จัดการมรดกจะต้องดำเนินการภายใน กำหนดเวลาตามมาตรา ๑๓๕๔ แห่ง ป.พ.พ.</p>

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๓. การเรียกเก็บเงินเพิ่ม กรณี อปท. ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษี กรณี อปท. ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษี เนื่องจากเมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการของผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลา ใน พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นการทั่วไป ออกไปอีก ๔ เดือน โดยกำหนดให้ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือน สิงหาคม ๒๕๖๓ และต่อมากระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ในกรณีมีเหตุจำเป็นทำให้อปท. ไม่สามารถดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ทันภายในกำหนดเวลา ของเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถพิจารณาขยาย กำหนดเวลาการชำระภาษีของประชาชนออกไปเกินกว่าเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ รวมถึงระยะเวลาการผ่อนชำระภาษีออกได้ตามความจำเป็น กรณี กรณีที่มีข้อหารื้อว่า หากผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีภายใน กำหนดเวลาที่ขยายจะต้องเสียเงินเพิ่มร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือน ตามมาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ หรือไม่</p>	<p>๑. กรณีผู้บริหารท้องถิ่นอนุมัติให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี โดยอาศัยอำนาจตาม มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ และผู้เสียภาษีได้มีการเสียภาษีใน กำหนดเวลาที่ขยายนั้น ผู้เสียภาษีไม่ต้องเสียเงินเพิ่มร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือนตามมาตรา ๗๐ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>๒. ในกรณีผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดและ อปท. ได้ส่งหนังสือแจ้งเตือนไปยังผู้เสียภาษีโดยผู้ครบกำหนดเวลาชำระภาษีในหนังสือแจ้งเตือน เตือนตรงกับวันหยุด จะนับวันครบกำหนดการชำระภาษีตามหนังสือแจ้งเตือน เป็นวันใด โดยมีความเห็นว่าโปรดเห็นวันครบกำหนดการชำระภาษีในหนังสือแจ้งเตือน หากวันดังกล่าวตรงกับวันหยุดให้นับวันที่การถัดไปเป็นวันครบกำหนดการชำระภาษี หากผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีในวันดังกล่าว ให้นับวันถัดไปเป็นวันเริ่มต้นการคิดเบี้ย ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ ๒๐ เป็นร้อยละ ๔๐</p>

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๔. ที่ดินที่ติดภาระจำยอม</p> <p>ที่ดินที่ติดภาระจำยอมถือเป็นที่ดินที่กฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์และได้รับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กฎกระทรวงฯ) หรือไม่</p>	<p>ที่ดินที่กฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์ตามข้อ (๑๐) แห่งกฎกระทรวงฯ มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินที่ไม่สามารถนำที่ดินของตนไปให้ประโยชน์อันใดได้อันเป็นผลมาจากกฎหมายดังกล่าวทำประโยชน์ไว้ ในขณะที่มาตรา ๑๓๘๗ แห่ง ป.พ.พ. กำหนดให้ก่อสร้างหรือสิ่งหรือทรัพย์อื่นใดในที่ดินนั้นเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับการบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่น ดังนั้น เจ้าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมยังคงสามารถนำที่ดินดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขที่จำกัด จึงไม่เข้าข่ายเป็นที่ดินที่ได้รับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ตาม (๑๐) ของกฎกระทรวงฯ</p>
<p>๕. ที่ดินที่โดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้</p> <p>การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะหรือมีลักษณะทางภูมิศาสตร์ที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ใด ๆ จะมีแนวทางการจัดเก็บภาษีอย่างไร เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้จัดเก็บตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักเมื่อที่ดินโดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้ จะมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาอย่างไร</p>	<p>๑. มาตรา ๑๓๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่าที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถทำทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้พอควรแก่ความจำเป็น โดยอาจให้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่สำหรับความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ดังนั้น ที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะจึงมีใช้ที่ดินที่โดยสภาพไม่สามารถทำประโยชน์ได้อย่างแท้จริง จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๒. สำหรับกรณีที่ดินที่มีลักษณะทางภูมิศาสตร์ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ใด ๆ ได้โดยแท้จริงเนื่องจากสิ่งแวดล้อม เช่น สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความชื้นของพื้นดิน เป็นต้น เห็นควรให้กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยพิจารณากำหนดการบรรเทาภาษีโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ (๑๒) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เพื่อยกเว้นภาษี หรือมาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เพื่อลดภาษีตามความเหมาะสมต่อไป</p>

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภัยสิทธิและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๖. การใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งต่างออกไปจากที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม</p> <p>กรณีประชาชนใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งต่างออกไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยผังเมืองรวม ถือเป็นกรณีที่มีกฎหมายห้ามไม่ทำประโยชน์ตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ได้รับยกเว้นจากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจพื้นที่งานประเมินและพนักงานเก็บภาษี จะถือว่ามีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่เพียงใด</p>	<p>๑. ที่ดินที่กฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ตามข้อ (๑๐) แห่งกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีเจตนาประเมินเพื่อยกเว้นภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินที่สามารถนำที่ดินของตนไปใช้ประโยชน์อื่นได้ อันเป็นผลมาจากกฎหมายสั่งห้ามทำประโยชน์ไว้ดังนี้ ตามมาตรา ๓๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้ในเขตที่ให้ใช้ผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองนั้น เป็นมาตรการควบคุมของกฎหมายดังกล่าว แต่กรณีกำหนดการใช้ประโยชน์ในลักษณะดังกล่าวไม่เป็นการห้ามมิให้ทำประโยชน์ใด ๆ โดยเด็ดขาด เจ้าของที่ดินยังสามารถนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ได้ตามข้อกำหนดของกฎหมาย ดังนั้น กรณีประชาชนใช้ประโยชน์ที่ดินต่างออกไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เจ้าของที่ดินยังมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่พนักงานสำรวจประเมิน</p> <p>๒. การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษีเป็นการปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ภายใต้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ อย่างไรก็ตาม เจ้าหน้าที่ของ อปท. ที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษี หากมีภารกิจต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง รวมถึงต้องปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่กฎหมายว่าด้วยผังเมืองรวมกำหนดไว้ด้วย</p>