



คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2568 (1)

(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0808.3/ว 720 ลว. 27 มกราคม 2569 รวม 9 เรื่อง)

1 แบบคัดค้านการประเมินภาษี (ทม.คองส์ จ.สงขลา)

ม.73 กำหนดให้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี “ตามแบบ” ที่กำหนด (ต่างจากประมวลรัษฎากรที่กำหนดให้ “ใช้แบบ”) หากหนังสือคัดค้านการประเมินภาษี มีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคัดค้านโดยระบุข้อโต้แย้งข้อเท็จจริงข้อกฎหมายซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในแบบฯ ก็ถือว่ายื่นคำร้องตาม ม.73 แล้ว



2 การจัดเก็บภาษีที่ดินในขั้นตอนจัดรูปที่ดิน (ทม.ชะอำ จ.เพชรบุรี)

- ไม่มีบทบัญญัติห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กรณีที่ดินบางส่วนถูกตัดและแบ่งเป็นถนนที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของถนนต้องเสียภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ แต่หากที่ดินดังกล่าวถูกตัดและแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน และมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ก็จะได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)

- หากไม่ชำระภาษีภายในกำหนดต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีชำระภาษีแล้วแต่ภายหลังเป็นที่ยุติว่าไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี อปท. สามารถทบทวนการประเมินภาษีย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี ตาม ม.53



3 ปัญหาการจัดเก็บภาษี (จ.นนทบุรี)

- **ที่ดินหลายแปลง** แม้เป็นเจ้าของเดียวกันแต่ไม่มีอาณาเขตติดต่อกัน จะไม่นำมูลค่าทั้งหมดมาคำนวณรวมกันเป็นฐานภาษีตาม ม.42

- ม.42 ไม่ได้กำหนดกรณี**ห้องชุดติดกัน**ให้คำนวณมูลค่ารวมกันเป็นฐานภาษีเพราะสามารถแบ่งแยกการคำนวณภาษีแต่ละห้องชุดได้อย่างชัดเจนตาม ม.35

- กรณี อปท. ส่งแบบประเมินภาษีตาม ม.13 วรรคหนึ่ง แต่**ไม่ปรากฏหลักฐานว่าน่าสงสัยหรือไม่ และไม่มีจดหมายตีกลับ** อปท. มีหน้าที่ติดตามตรวจสอบ หากจัดส่งไม่สำเร็จ ถือว่าผู้เสียภาษียังไม่ได้รับแจ้งประเมินและไม่มีหน้าที่เสียภาษี

- ให้**ทบทวนการประเมินภาษี**ภายใน 3 ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาชำระภาษี

- **ที่ดินไม่มีทางออกสาธารณะ**ไม่ใช่ที่ดินที่ไม่สามารถทำประโยชน์ได้อย่างแท้จริง จึงต้องเสียภาษีที่ดินฯ หากมีเหตุตาม ม.56, ม.57 อาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี



4 การลดหรือยกเว้นภาษีตาม ม.56 (ทม.แพร่ จ.แพร่)

กรณีโรงแรมประสบเหตุอุทกภัย **น้ำท่วมขังชั้นที่ 1** ได้รับความเสียหาย โดยชั้นที่ 2-9 แม่น้ำจะท่วมไม่ถึง แต่เหตุดังกล่าว**ส่งผลให้โรงแรมทุกชั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ**ตาม ซึ่งการจะลดหรือยกเว้นภาษีในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งตาม ม.56 และระเบียบ มท.ฯ ข้อ 26 เป็นอำนาจ ปมท. ตามระเบียบ มท.ฯ ข้อ 4 ที่จะพิจารณาตีความวินิจฉัย กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในกรณีดังกล่าว



5 การคิดเงินเพิ่มกรณีผิดนัดผ่อนชำระภาษีเป็นงวด (กทม.)

ม.52 ไม่ได้กำหนดระยะเวลาการคำนวณเงินเพิ่มกรณีไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาผ่อนชำระ ขณะที่ ม.70 กำหนดให้เริ่มนับเงินเพิ่มเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี จึงเห็นว่า ม.52 เป็นการให้สิทธิผู้เสียภาษีขอผ่อนชำระเป็นรายงวดเท่านั้น **เมื่อไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดย่อมหมดสิทธิผ่อนชำระ และทำให้กำหนดเวลาชำระภาษีกลับเป็นกำหนดเวลาเดิม** กรณีผิดนัดผ่อนชำระงวดที่ 2 หรือ 3 จึงต้องคำนวณเงินเพิ่มตั้งแต่เมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีเดิม (งวดที่ 1) จนถึงวันชำระภาษี



6 การยกเว้นภาษีกรณี ม.8 (8) (กทม.)

ม.8 (8) ประกอบประกาศ กค. เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์กำหนดว่าต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันจึงจะได้รับยกเว้นภาษี **กรณีประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน**จากที่ดินที่ตั้งกล่าวได้ เพียงแต่อาจได้รับประโยชน์ในรูปแบบบริการสาธารณะจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามอำนาจหน้าที่ เช่น ใช้เป็นสถานที่ลงเวลาปฏิบัติงาน สถานที่เก็บวัสดุอุปกรณ์ช่วยเหลือผู้ประสบภัย จึงไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นภาษี





คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2568 (2)

(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0808.3/ว 720 ลว. 27 มกราคม 2569 รวม 9 เรื่อง)

7

กรณีพื้นที่ซ้ำซ้อนระหว่าง ทน.ขอนแก่น กับ ทต.บ้านเป็ด (จ.ขอนแก่น)

- แม้ พ.ร.ฎ.จัดตั้ง ทม.ขอนแก่นจะกำหนดเขตไว้ใน ม.4 และบทสมมติทางกฎหมายไว้ใน ม.5 ว่าที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างใดเหลื่อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตตาม ม.4 ให้ถือว่าที่ดินซึ่งติดต่อกันเป็นผืนเดียวหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นอยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน แต่เมื่อมีการเปลี่ยนฐานะเป็น ทน. ตาม พ.ร.ฎ.จัดตั้ง ทน.ขอนแก่น ไม่ได้มีบทบัญญัติซึ่งเป็นข้อสมมติทางกฎหมายดังกล่าวไว้ ทำให้เขต ทน.ขอนแก่น เป็นไปตามที่กำหนดใน ม.4 เท่านั้น เมื่อพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขต ทต.บ้านเป็ด จึงมีผลทำให้ ทต.บ้านเป็ด มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่อยู่ในเขตได้
- กรณี อปท. ต่างแจ้งประเมินภาษีไปยังที่ดินแปลงเดียวกัน หากเห็นว่าประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วนสามารถทบทวนการประเมินภาษีได้ตาม ม.53 ในส่วนเบี้ยปรับเงินเพิ่มที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้า โดย อปท. ไม่สามารถบังคับให้ผู้เสียภาษีเสียเบี้ยปรับเงินเพิ่มอันเกิดแต่การใช้สิทธิโดยสุจริตได้



8

การจัดเก็บภาษีหอพักนักศึกษา มรภ.ยะลา (ทน.ยะลา จ.ยะลา)

- อาคารหอพักนักศึกษาและอาคารชุดที่พักบุคลากร ให้ นศ. และบุคลากร มรภ. เข้าพักโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าบำรุงตามระเบียบสภา มรภ. เป็นการจัดสวัสดิการที่พักสำหรับบุคลากร เพื่อนำไปใช้บริหารจัดการอาคารชุดไม่ให้เกิดกระทบกับงบประมาณแผ่นดินและมีได้แบ่งผลประโยชน์แก่บุคลากรรวมทั้งบุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยในหอพักได้ เห็นว่า ตามมติ คกก.1/2564 กรณี ธร. นำทรัพย์สินไปหารายได้ถือเป็นการนำทรัพย์สินของรัฐไปใช้หาผลประโยชน์ ดังนั้น กรณี มรภ. นำอาคารมาหารายได้จึงเข้าข่ายเป็นการนำทรัพย์สินของรัฐไปใช้หาผลประโยชน์ ไม่ได้รับยกเว้นภาษีตาม ม.8 (1)



9

การจัดเก็บกรณีบ้านมั่นคง (กทม.)

โครงการบ้านมั่นคงตามนโยบายรัฐบาล มีสหกรณ์ได้รับจัดสรรหรือรับโอนที่ดินจาก พอช. โดยมีสหกรณ์ที่ได้รับการสนับสนุนจาก พอช. นำไปให้บุคคลธรรมดาเช่าหรือเช่าซื้ออีกทอด สามารถคำนวณฐานภาษีแยกแปลงย่อยได้ตามประกาศเรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์หลายประเภท ข้อ 2 (4)

