

ที่ สก ๐๐๒๓.๗/ว ๑๐๗๕



ที่ว่าการอำเภอเมืองสระแก้ว  
ถนนสุวรรณศร สก ๒๗๐๐๐

๖ กันยายน ๒๕๖๔

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบล ทุกแห่ง และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดสระแก้ว ที่ สก ๐๐๒๓.๗/ว ๔๐๕๕

ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๔

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอเมืองสระแก้วได้รับแจ้งจากจังหวัดสระแก้วว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางอำภา บรรณสาร)

ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการพิเศษ) รักษาราชการแทน  
นายอำเภอเมืองสระแก้ว

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

โทร/โทรสาร ๐-๓๗๔๒-๑๘๗๕

ที่ว่าการอำเภอเมืองสระแก้ว  
รับที่ ๕๐๖  
วันที่ ๑ ก.ย. ๖๕  
เวลา.....



ที่ สก ๐๐๒๓.๓/ว ๑๐๕๕

ศาลากลางจังหวัดสระแก้ว  
ถนนสุวรรณศร สก ๒๗๐๐๐

๑ กันยายน ๒๕๖๔

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมือง ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๔๔๓๑  
ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๔

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอเมืองสระแก้ว  
รับที่ 1187  
วันที่ 02 ก.ย. 2564  
เวลา.....

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดสระแก้วได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป สำหรับอำเภอขอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ยื่น นายอำเภอเมืองสระแก้ว  
- จ.สก. แจ้งคำปรึกษาหารือคำแนะนำเกี่ยวกับ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
- เพื่อไปทบทวน  
- เห็นด้วยแล้ว จ.สก. ทุกแห่ง  
๑๖

ขอแสดงความนับถือ

ปลัดอำเภอ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์ตรา)  
ผู้ว่าราชการจังหวัดสระแก้ว

(นายนิรุช ชัยธวัชรัตน์)  
ท้องถิ่นอำเภอเมืองสระแก้ว

- ทศนพ  
- นว

๑

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด  
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น  
โทร. ๐-๓๗๔๒-๕๑๑๘ ต่อ ๑๓  
โทรสาร ๐ ๓๗๔๒ ๕๑๑๘

(นางอภิญญา บรรณสาร)  
ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการพิเศษ) รักษาการแทน  
นายอำเภอเมืองสระแก้ว

ศาลากลางจังหวัดสระแก้ว  
เลขรับที่ 18896  
วันที่ 1.1.ศ.ศ. 2564  
เวลา.....น.



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๕๓๑

กระทรวงมหาดไทย  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๖๔

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดสระแก้ว  
เลขรับที่ 6942  
วันที่ 4.6.ศ.ศ. 2564  
เวลา.....น.

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ กค ๑๐๐๕/๓๒๐๗  
ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔

ด้วยคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดพร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕  
โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘  
ผู้ประสานงาน : วันวิสา ปรีชาพันธ์ โทร. ๐๖-๑๗๗๑-๑๙๒๘



สิ่งที่ส่งมาด้วย

กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 16 ก.ค. 2564
เลขรับ 31356
เวลา 15.29 น.

ค.อ.



ที่ กค ๑๐๐๕/ ๓๒๐๗

คณะกรรมการวินิจฉัย  
 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
 กระทรวงการคลัง  
 ถนนพระรามที่ ๖  
 กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 33729
วันที่ 19 ก.ค. 2564
เวลา

เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๐๒๑๐๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓  
 ๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๕๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งประเด็นปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสนอเข้าสู่การประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) เพื่อพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ฝ่ายเลขานุการฯ ขอเรียนว่า คณะกรรมการฯ ในคราวการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๔ ได้พิจารณาและมีคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

กัญญาพร ตั้งไพธวส์

(นางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ์)

ผู้อำนวยการสำนักนโยบายภาษี

เลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 4151
วันที่ ๑๙ ก.ค. ๒๕๖๔
เวลา

ส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและรายได้อื่น

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘



ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๑. การย้ายที่อยู่ออกจากระเบียบบ้านเพราะเหตุจำเป็นทางราชการ</p> <p>กรณีข้าราชการไม่เคยเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนระยะเวลาการรั้งราชการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังอื่นแห่งจะเหตุจำเป็นทางราชการมาโดยตลอด ต่อมาได้กรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ยังไม่สามารถย้ายชื่อเข้าไปในทะเบียนบ้านที่ตนเป็นเจ้าของได้ เพราะมีเหตุจำเป็นทางราชการต้องย้ายชื่อเข้าไปทะเบียนบ้านเจ้าของอื่น จะสามารถให้สิทธิยกเว้นภาษีเพราะเหตุจำเป็นทางราชการได้หรือไม่</p>	<p>การใช้สิทธิยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีกรณีเป็นเจ้าของต้องย้ายออกจากระเบียบบ้านเพราะเหตุจำเป็นทางราชการ ตามมาตรา ๕๑ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) กำหนดให้ใช้ได้เฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนการย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน ยื่นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษี ดังนั้น กรณีข้าราชการที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังอื่นเพราะเหตุจำเป็นทางราชการมาโดยตลอด และต่อมาได้รับกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ยังไม่ได้ย้ายชื่อเข้าไปอยู่ในทะเบียนบ้าน จึงไม่เข้าข่ายที่จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามความในมาตรา ๕๑ วรรคสี่ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ทั้งนี้ ในอนาคตอาจพิจารณาเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อครอบคลุมกรณีดังกล่าวได้</p>
<p>๒. ต้นไม้เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติเพื่ออนุรักษ์พืชหายาก</p> <p>กรณีเจ้าของที่ดินมีเจตนาปล่อยที่ดินทิ้งไว้เพื่อให้มีต้นไม้เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เพื่ออนุรักษ์พืชหายาก จะถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพหรือไม่</p>	<p>๑. การพิจารณาว่าที่ดินซึ่งเจ้าของเจตนาปล่อยทิ้งไว้เพื่อให้มีต้นไม้เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติเพื่ออนุรักษ์พืชหายาก จะถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพหรือไม่อย่างไรนั้น เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานสรรพากรหรือพนักงานที่ดินดังกล่าว เพื่อพิจารณาว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งออกตามความในมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>๒. มอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการฯ ศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีกรณีการปลูกต้นไม้เพื่อใช้เป็นคาร์บอนเครดิต</p>

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยคดีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p><b>๓. กรณีออกขมฉัตถสภาพที่ให้ประชาชนพอลุ่มา ถือนั้นการให้ประโยชน์ประเภทใด</b></p> <p>กรณีออกขมฉัตถพื้นที่ซึ่งมีพื้นที่ที่ให้อยู่อาศัยไม่ได้ให้ประชาชนไปใช้ต่อคนในลักษณะวิสาหกิจชุมชน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพ เพื่อส่งเสริมรายได้ของครัวเรือนโดยไม่มีคิดค่าใช้จ่าย จะพิจารณาเป็นการใช้ประโยชน์ประเภทใด</p>	<p>๑. กรณีออกขมฉัตถพื้นที่ซึ่งมีพื้นที่อยู่อาศัยเพื่อให้ประชาชนไปใช้ต่อคนในลักษณะวิสาหกิจชุมชน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพ การพิจารณาการใช้ประโยชน์ชุมชนนี้ไปตามสภาพการใช้ประโยชน์ตามที่จริงที่ปรากฏและตามประกาศหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการที่ประมงและกรมการทอผ้าไม่ถือเป็นกรณีใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ดังนั้น กรณีออกขมฉัตถวิสาหกิจชุมชน หรือกลุ่มเกษตรกร หรือกลุ่มอาชีพพอลุ่มาในพื้นที่เป็นทรัพย์สินของตนเองนั้น จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ต่ำกว่าพื้นที่ที่ประโยชน์อื่น ๆ อย่างใดก็ได้ มาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กฎหมายให้ยกเว้นกรณีที่ดินภาษีสำหรับทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะที่ดินที่ได้โอนยอมให้ทางราชการจัดให้ให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ดังนั้น หากเอกชนยินยอมให้โอนให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ดังกล่าวเป็นพื้นที่สาธารณประโยชน์ และให้ประชาชนไปชุมชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันและเอกชนซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ทำข้อตกลงกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) แล้ว พื้นที่ดังกล่าวจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามมาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p> <p>๒. การได้รับยกเว้นจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่โอนยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๘ (๘) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ นั้น เจ้าของทรัพย์สินและ อปท. จะต้องดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่โอนยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ดังนี้</p> <p>๒.๑. ทรัพย์สินที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนใน อปท. นั้น ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน</p>

ตารางคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
<p>๔. การเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานราชการในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐</p> <p>การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ให้หน่วยงานราชการต่าง ๆ ใช้มีเงินสถานที่ปฏิบัติงานในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ (ศูนย์ราชการฯ) ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อจัดสร้างสถานที่ทำการถาวรให้คณาวยราชการต่าง ๆ โดยใช้กระทรวงการคลัง จัดตั้งบริษัท อมาเรศพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) เพื่อทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการฯ และระดมทุน เพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินงานศูนย์ราชการฯ ถือเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของหน่วยงานของรัฐที่ไม่ได้ حاصلประโยชน์ จะได้รับการยกเว้นภาษีตาม มาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ หรือไม่</p>	<p>๒.๒ อปท. และเจ้าของทรัพย์สินต้องร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้เจ้าทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย โดยต้องตกลงยินยอมให้ อปท. จัดให้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปวง</p> <p>๒.๓ อปท. ต้องตีความประกาศความยินยอมให้เจ้าทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำทางของ อปท. นั้น และในที่ตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่</p>
<p>๑. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์ราชการฯ ที่ให้หน่วยงานราชการต่าง ๆ เข้าไปเป็นสถานที่ปฏิบัติงาน ไม่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เนื่องจาก ธพส. มีการรับรายได้ในลักษณะค่าเช่าจากกรมที่ดินของหน่วยงานราชการต่าง ๆ เข้าไปเช่นสถานที่ปฏิบัติงานที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ถึงแม้จะได้ค่าเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากกรมที่ดินบางส่วนราชการฯ เข้าไปใช้ประโยชน์ที่ได้ระดมทุนก่อสร้างศูนย์ราชการฯ ได้กลไกเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ก็ตาม ก็อาจถือเป็น การขาดผลประโยชน์ที่เข้าเงื่อนไขของกรมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๑) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ดังนั้น จึงควรพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากกรมที่ดินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับยกเว้นจากกรมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ (๑๒) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ</p>	<p>๒. นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะกรรมการพิจารณาซึ่งขาดการยุติ ในการตีความคดีแห่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ดำเนินคดีในชั้นศาล ให้ ธพส. ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับสิ่งปลูกสร้างในศูนย์ราชการฯ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือในกิจการ</p>



ตารางคำปรึกษาหารือคำแนะนำของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	คำปรึกษาหารือคำแนะนำ
<p>๔. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีอาคารห้องชุดสายลม ทาวเวอร์ ในเขตเทศบาลตำบลบ้านแพ้ว อำเภอมะนังของ จังหวัดระยอง</p> <p>แนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีอาคาร/ห้องชุด สายลมทาวเวอร์ ในเขตเทศบาลตำบลบ้านแพ้ว อำเภอมะนังระยอง จังหวัดระยอง (อาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ฯ) จากคณะกรรมการฯ เนื่องจากไม่ตามมาตรา ๖๖ ผู้ประเมินโดยสภาพได้ จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างหรือไม่</p>	<p>คณะกรรมการฯ จึงเห็นควรให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ได้แก่ อาคารจอดรถบี อาคาร ตกปลกครอง อาคารศูนย์ประชุมแห่งเดียว พื้นที่ที่เข้าไปในสวนของห้องเครื่อง ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า ห้องประชุม พื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสีย และพื้นที่กำจัดขยะ ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย</p>
	<p>๑. อาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ฯ เป็นอาคารสร้างและไม่มีผู้อยู่อาศัย จึงถือเป็น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งว่างเปล่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ทั้งว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามเกณฑ์สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งไม่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๒. มาตรา ๓๗ (๔) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามเกณฑ์สภาพ ให้เสียภาษีในอัตราไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี และมาตรา ๔๔ (๖) แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งว่างเปล่าหรือไม่ได้ ทำประโยชน์ตามเกณฑ์สภาพที่มีมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓</p>
	<p>๓. การคำนวณฐานภาษีมาตรา ๓๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้สิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาขายประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ดังนั้น เมื่อเชื่อมโยงสิ่งปรากฏว่า อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าว ไม่ได้มีการจดทะเบียน เลิกอาคารชุด การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด จึงต้องนำราคาประเมิน ทุนทรัพย์ห้องชุดมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษีเงินประเมินค่าที่ว่างเปล่า อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาต่อหน่วยทรัพย์ของกรมธนารักษ์ เมื่อสภาพของอาคาร/ห้องชุดสายลม ทาวเวอร์ฯ มีสภาพทรุดโทรมว่างเปล่า ไม่สามารถอยู่อาศัยได้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุดดังกล่าวจะประเมินตามสภาพข้อเท็จจริง</p>