



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานกฎหมายและคดี (ส่วนคดีและความรับผิดชอบกรมที่ดิน โทร. ๒๒๒๑ ๖๘๕๕ หรือ โทร. ๑๓๕๓ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๖๘๕๖)

ที่ กท ๐๔๐๕/๑๔๐๔

วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๔

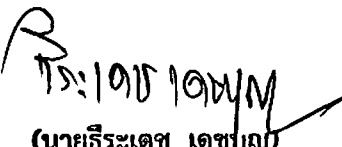
เรื่อง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนัก และผู้อำนวยการเขต

ตามที่ปลัดกรุงเทพมหานครได้เห็นชอบให้เวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครเมื่อได้วินิจฉัยเสร็จแล้ว ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือประกอบกับการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒ ตามหนังสือสำนักงานกฎหมายและคดี ที่ กท ๐๔๐๕/๑๔๐๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔ ซึ่งต่อมาสำนักงานกฎหมายและคดีได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๔๐๕/๑๓๗๒ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๖๔ เวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๓ - ๑๑/๒๕๖๓ ตามมติที่ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ มาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป นั้น

เพื่อให้การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอส่งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๔ - ๑๖/๒๕๖๔ ตามมติที่ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ มาเพื่อโปรดทราบและเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือประกอบกับการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป


(นายธีระเดช เดชบุญ)
ผู้อำนวยการสำนักงานกฎหมายและคดี
สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



ที่ ๑/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ที่ดินใช้เพื่อประกอบการเกษตรกรรม

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นกรรมสิทธิ์ของ [REDACTED] จำนวน ๒๐ แปลง ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED]

[REDACTED] พื้นที่ ๓ ไร่ ๘๕.๔ ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนจักรพงษ์ แขวงตลาดยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เดิมใช้ประโยชน์ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า (ห้างนิวเวิลด์) แต่ต่อมาเลิกประกอบกิจการ และมีสิ่งปลูกสร้าง ที่ถูกทิ้งร้างไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยทำประโยชน์อื่นใดได้

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างให้จัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราที่กำหนดใน มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สิ่งปลูกสร้างที่ถูกทิ้งร้างบุคคลไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยทำประโยชน์ได้ จึงมิใช่โรงเรือน อาคาร ตึกหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อันจะต้องเสียภาษีแต่อย่างใด ดังนั้น จึงจัดเก็บภาษีเฉพาะส่วนของที่ดินเท่านั้น และด้วยเหตุที่มีสิ่งปลูกสร้างถูกทิ้งร้างสภาพผุพังไม่สามารถใช้ประโยชน์อื่นใดได้ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว จึงถือได้ว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิได้ใช้ประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๗ (๔) ซึ่งในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีมูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ กรณีมูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาทแต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท อัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๔ และกรณีมูลค่าของฐานภาษีเกินสองร้อยล้านบาทแต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท อัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๕ ตามมาตรา ๔๔ (๖) (ก) (ข) และ(ค) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อมา ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตพระนคร ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โต้แย้งสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีการปรับปรุงขึ้นที่ดินให้เป็น บ่อเลี้ยงปลา มีวัตถุประสงค์เพื่อเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำประเภทพันธุ์ปลาต่าง ๆ ใช้ประโยชน์มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ เมื่อปลาเจริญเติบโตเต็มที่แล้วก็นำไปจำหน่าย และบางส่วนนำไปปล่อยขยายพันธุ์ที่ ศาลายา ไม่ใช่ที่ดินที่ถูกทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพแต่อย่างใด

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินจำนวน ๒๐ แปลง โดยสภาพที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างที่ถูกทิ้งร้างและบุคคลไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยทำประโยชน์อื่นใดได้ เดิมเป็นห้างสรรพสินค้าที่มีได้ดำเนินการกิจการค้า (ห้างนิวเวิลด์) เนื่องจากได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาให้รื้อถอนและได้มีการรื้อถอนไปบางส่วนเท่านั้น ส่วนที่เหลือทิ้งร้างผู้ฟ้องไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้จัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราที่กำหนดในมาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๗ (๔) ประกอบกับมาตรา ๔๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในส่วนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกทิ้งร้างบุคคลไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยทำประโยชน์ได้จึงมิใช่โรงเรือน อาคาร ดิกลหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อันจะต้องเสียภาษีสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น จึงจัดเก็บภาษีเฉพาะในส่วนที่เป็นที่ดินเท่านั้น

ในกรณีนี้เห็นว่าการอุทธรณ์คัดค้านการประเมินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้อุทธรณ์ที่อ้างว่า ที่ดินดังกล่าวได้มีการปรับปรุงพื้นที่บริเวณชั้นใต้ดินให้เป็นบ่อเลี้ยงปลา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำประเภทพันธุ์ปลาต่าง ๆ ซึ่งใช้ประโยชน์มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้ว โดยเป็นการดำเนินการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำมาก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้ และเมื่อปลาโตเต็มที่ก็จับไปจำหน่ายเอง และบางส่วนนำไปปล่อยขยายพันธุ์ที่ศาลายา อันเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นไม่สามารถรับฟังได้ เนื่องจากสภาพชั้นใต้ดินที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่าใช้ประโยชน์ในการเลี้ยงปลาขายนั้นสภาพหน้าเป็นสิดากลิ้นเหม็น ไม่เหมาะสมสำหรับการเลี้ยงปลา ประกอบกับกรุงเทพมหานครโดยสำนักงานเขตพระนครได้มีคำสั่งห้ามใช้อาคารและห้ามเข้าไปบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบเพราะอาจได้รับอันตรายจากผ่น้ำหรือกำแพงตึกเก่าล้มหรือพังหลายลงมาทับได้ สภาพทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งตามบัญชีแนบท้าย ค ให้ถือว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะต่อไปนี้เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ๑. พื้นที่บ่อดิน บ่อปูน กระชังบก บ่อพลาสติก หรือโรงเพาะฟัก หรือพื้นที่ที่ใช้เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในลักษณะอื่นใดที่ผู้ขุด ผู้สร้าง ผู้จัดทำ เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีความมุ่งหมายโดยตรงที่ใช้ทำการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ดังนั้น เมื่อบริเวณชั้นใต้ดินในซากตึกร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของผู้อุทธรณ์ไม่มีลักษณะหรือโดยสภาพแล้วไม่สามารถใช้ประกอบการเกษตรกรรมตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างได้ การประเมินของพนักงานประเมินเป็นไปตามมาตรา ๕ มาตรา ๔ มาตรา ๓๗ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๕ มาตรา ๔ มาตรา ๓๗ มาตรา ๔๔ ประกอบมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบกับมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้ยุทธรมมีสิทธิยุทธรมคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณายุทธรมการประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยยุทธรม ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๒/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๓.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๒ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์หลายประเภท

ข้อเท็จจริง

๓.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน ๓ แปลง และมีสิ่งปลูกสร้าง ๑ หลัง (๑) โฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๘ ตารางวา มีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดิน ๑ หลัง (๒) โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา (๓) โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๔ ตารางวา

๓.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดิน ดังนี้

(๑) โฉนดเลขที่ [REDACTED] (ที่ต้องตามและผู้อุทธรณ์ขอแก้ไขเป็นโฉนดเลขที่ [REDACTED] ผู้อุทธรณ์ขอแก้ไขเฉพาะเลขที่โฉนด มิได้ขอแก้ไขเนื้อที่ดินด้วยแต่อย่างใด) เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๘ ตารางวา ใช้ประโยชน์หลายประเภท ดังนี้

๑. ที่ดินเนื้อที่ ๑ งาน ๔ ตารางวา จำนวนเป็น ๑๐๔ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๙,๓๕๐ บาท ราคาประเมินของที่ดิน ๙๗๒,๔๐๐ บาท (ที่ดินที่เป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง)

๒. สิ่งปลูกสร้างโรงเลี้ยงสัตว์ พื้นี่จำนวน ๔๑๖ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๒,๑๐๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๘๗๓,๖๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๕ ปี ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๓ ต่อปี รวมหักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๕ เป็นเงิน ๑๓๑,๐๔๐ บาท ราคาสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๗๔๒,๕๖๐ บาท

ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๙๗๒,๔๐๐ + ๗๔๒,๕๖๐ = ๑,๗๑๔,๙๖๐ บาท

อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ภาษีที่ต้องชำระ ๕,๑๔๔.๘๘ บาท

๓. ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๑ งาน ๓๔ ตารางวา จำนวนเป็นตารางวา ๔,๙๓๔ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๙,๓๕๐ บาท ราคาประเมินของที่ดิน ๔๖,๑๓๒,๙๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ภาษีที่ต้องชำระ ๑๓๘,๓๔๘.๗๐ บาท

ดังนั้น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามโฉนดเลขที่ [REDACTED] ที่ถูกต้องตามและผู้อุทธรณ์ขอแก้ไข คือโฉนดเลขที่ [REDACTED] รวมราคาประเมินของที่ดิน ๕,๑๔๔.๘๘ + ๑๓๘,๓๔๘.๗๐ = ๑๔๓,๕๔๓.๕๘ บาท ภาษีที่ต้องชำระ ๑๔๓,๕๔๓.๕๘ บาท (ผู้อุทธรณ์ขอแก้ไขเฉพาะเลขที่โฉนดเท่านั้น มิได้ขอแก้ไขเนื้อที่ดินด้วยแต่อย่างใด)

(๒) โฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา จำนวนเป็นตารางวา ๒,๕๒๖ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๗,๕๐๐ บาท ราคาประเมินของที่ดิน ๑๘,๙๔๕,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ภาษีที่ต้องชำระ ๕๖,๘๓๕ บาท

(๓) โฉนดเลขที่ ...

(๓) โฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๔ ตารางวา คำนวณเป็นตารางวา ๕,๐๓๔ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๙,๓๕๐ บาท ราคาประเมินของที่ดิน ๔๗,๐๖๗,๙๐๐ บาท อัตราภาษีที่ต้องชำระร้อยละ ๐.๓ ภาษีที่ต้องชำระ ๑๔๑,๒๐๓.๗๐ บาท

รวมจำนวนภาษีทั้ง ๓ โฉนด ที่คำนวณได้ ๓๔๑,๕๘๒.๒๘ บาท ได้รับการลดจำนวนภาษีในอัตรา ร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นจำนวนภาษีหลังจากการลดแล้ว ๓๔,๑๕๘.๒๓ บาท ซึ่งสูงกว่าจำนวนภาษี ที่ผู้อุทธรณ์ต้องเสียหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒,๕๕๗.๖๐ บาท จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (ก) โดยในปีแรกผู้อุทธรณ์ต้อง ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ รวมกับจำนวนภาษีย้อยละ ๒๕ ที่เหลือจาก ส่วนต่าง (๓๔,๑๕๘.๒๓ บาท ลบ ๒,๕๕๗.๖๐ บาท เท่ากับส่วนต่าง ๓๑,๖๐๐.๖๓ บาท ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่าง ดังกล่าวเท่ากับ ๗,๙๐๐.๑๖ บาท) คงเป็นภาษีที่ต้องชำระทั้งสิ้น จำนวน ๑๐,๔๕๗.๗๖ บาท ต่อมา ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตลาดกระบัง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์สรุปในทำนองเดียวกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่า โฉนดที่ดินตามที่แจ้งการประเมินไม่ถูกต้อง ๑ โฉนด และอีก ๒ โฉนด นั้น ถูกต้องแล้ว แต่ไม่มีรายการทรัพย์สินที่ระบุว่าเป็นโรงเลี้ยงสัตว์ ขนาดพื้นที่ ๔๑๖ ตารางเมตร ขอให้แก้ไข และผู้อุทธรณ์เห็นว่าราคาประเมินที่พนักงานประเมินใช้วิธีคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินโดยอาศัย ราคาอ้างอิงของการประเมินราคากลางของกรมที่ดินนั้น เป็นการประเมินจากเอกสารหรือโฉนดที่ดิน เป็นสำคัญ แต่โดยความเป็นจริงแล้วที่ดินทั้ง ๓ แปลงไม่มีทางเข้าออกและไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ หรือสภาพเป็นที่ดินตาดอดไม่สามารถใช้ราคาที่ดินของกรมที่ดินประเมินอัตราค่าภาษีได้ ขอให้แก้ไขราคา ประเมินที่ดินทั้ง ๓ แปลงใหม่ ให้เป็นไปตามระเบียบ

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วจึงวินิจฉัย ดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากสภาพทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดิน จำนวน ๓ แปลง พนักงานประเมินตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ตั้งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๗๐๒ (ทางหลวงแผ่นดินคู่ขนาน ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗) จึงมิใช่กรณีของที่ดินซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ ในประเด็นนี้จึงรับฟังไม่ได้ โดยที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๘ ตารางวา มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีสภาพเป็นโรงเลี้ยงสัตว์ ขนาด ๔๑๖ ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว แต่ผู้อุทธรณ์ปฏิเสธ ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง โดยมีได้แสดงหลักฐานหรือปรากฏหลักฐานอันชัดแจ้งในคำปฏิเสธว่า สิ่งปลูกสร้างนั้น มิใช่ของผู้อุทธรณ์ด้วยเหตุใด จึงต้องถือว่าโดยสภาพของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็น การถาวรซึ่งติดอยู่กับที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น ผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ใน สิ่งปลูกสร้างโรงเลี้ยงสัตว์ซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] และสิ่งปลูกสร้างโรงเลี้ยงสัตว์ จึงเป็นการใช้ประโยชน์ ประเภทอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนที่ดินอีก ๒ แปลง

คือโฉนดเลขที่ ...

คือโฉนดเลขที่ [] เนื้อที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา และโฉนดเลขที่ [] เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๔ ตารางวา ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ พนักงานประเมินจึงประเมินภาษีทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น การแจ้งประเมินภาษีไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งกรมธนารักษ์จัดส่งให้ จึงเป็นไปตามมาตรา ๔ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

ทั้งนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ในการคำนวณภาษีจึงต้องนำมูลค่าที่ดินทั้งหมดมารวมกันเป็นฐานภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๕ วรรคสอง เมื่อรวมมูลค่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์แล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้น ๑๑๓,๘๖๐,๗๖๐ บาท ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีการใช้ประโยชน์หลายประเภททั้งประเภทการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น และที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ การคำนวณภาษีในสองปีแรกสำหรับทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ทั้งสองประเภทดังกล่าวมีอัตราภาษีแบบก้าวหน้าในอัตราที่เท่ากัน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ (๕) และ (๖) การคำนวณภาษีจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติดังกล่าวโดย (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม และ (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่ อันจะเป็นผลให้จำนวนภาษีเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ที่พนักงานประเมินได้ทำการประเมินไว้ในอัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสามเพียงอัตราเดียว แต่โดยที่คณะกรรมการฯ จะวินิจฉัยให้เรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำการประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะได้มีการประเมินภาษีใหม่ ตามมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งพนักงานประเมินมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีที่ถูกต้องได้ภายในสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง กรณีผู้อุทธรณ์เห็นว่าราคาประเมินไม่ถูกต้องนั้น เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินแล้วสามารถยื่นคำคัดค้านต่อคณะกรรมการประจำจังหวัดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน แต่ต้องดำเนินการก่อนวันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะครบรอบบัญชี ตามมาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ ตามมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๗/๒๕๖๔



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๓ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ บ้านหลังหลักและบ้านหลังอื่น

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นห้องชุด จำนวน ๒ ห้อง ประกอบด้วยห้องเลขที่ ๑๖/๗๓ และ ๑๖/๗๔

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดิน ดังนี้

(๑) ห้องเลขที่ ๑๖/๗๓ เนื้อที่ ๒๖.๐๖ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๕๒,๔๐๐ บาท ราคาประเมินอาคารชุด ๑,๓๖๕,๕๔๔ บาท ผู้อุทธรณ์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังดังกล่าวซึ่งเป็นบ้านหลังหลักได้รับยกเว้นภาษีกรณีบ้านหลังหลักซึ่งมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ห้องเลขที่ ๑๖/๗๔ เนื้อที่ ๒๖.๖๖ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๕๒,๔๐๐ บาท ราคาประเมินอาคารชุด ๑,๓๙๖,๙๘๔ บาท ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านหลังรอง อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๙๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ เป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ๒๗๙.๔๐ บาท ได้รับการลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นจำนวนภาษีหลังจากการลดแล้ว ๒๗.๔๙ บาท

ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตสวนหลวง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ ห้องเลขที่ ๑๖/๗๔ ผู้อุทธรณ์ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร จึงไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๑

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ได้ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ชื่อทรัพย์สินที่อุทธรณ์มาในปี ๒๕๕๕ ซึ่งเจ้าของโครงการได้มีการขายห้องชุดหลาย ๆ ขนาดของพื้นที่ ตั้งแต่ ๒๒ ตารางเมตร ๒๖ ตารางเมตร และ ๕๒ ตารางเมตร ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าของโครงการขนาดห้อง ๕๒ ตารางเมตร จำนวน ๑ ห้อง แต่มีความเข้าใจว่าโครงการได้ขออนุญาตก่อสร้างเป็นห้องขนาด ๒๖ ตารางเมตร ทั้งหมด เพื่อความสะดวกในการดำเนินการในขณะนั้น ทำให้หน่วยราชการต่าง ๆ ออกเอกสารมาเป็นห้องชุด ๒ ห้อง ทั้งส่วนของโฉนดที่ดินและทะเบียนบ้านเลขที่ ๑๖/๗๓ และ ๑๖/๗๔ เมื่อพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับในปี ๒๕๖๓ ทำให้ผู้อุทธรณ์ต้องนำส่งภาษีสำหรับทะเบียนบ้านเลขที่ ๑๖/๗๔ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าว แต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเลขที่ ๑๖/๗๓ จึงขอให้

ใช้หลักการ ...

ใช้หลักการของรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ควบคู่กัน อีกทั้งเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ที่มุ่งเน้นการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรม เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ซื้อบ้านเพียงหนึ่งหลังเป็นหลังหลักเพื่ออยู่อาศัยผ่านมา ๗ ปี จำต้องเสียภาษีเนื่องจากกฎหมายเขียนไว้ว่าถ้าไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านต้องกลายเป็นบ้านหลังที่สอง ทั้งที่ทั้งหมดเป็นเพียงบ้านหลังหลักเพียงหลังเดียว

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท และตามบทเฉพาะกาล มาตรา ๔๔ (๔) (ก) ที่กำหนดไว้ว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น นอกเหนือจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ตามมาตรา ๔๔ (๒) หรือนอกเหนือไปจากสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ตามมาตรา ๔๔ (๓) ในการคำนวณภาษีกรณีมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง เมื่อปรากฏว่าผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัย จำนวน ๒ ห้อง ได้แก่ ห้องเลขที่ ๑๖/๗๓ เนื้อที่ ๒๖.๐๖ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๕๒,๔๐๐ บาท เป็นราคาประเมิน ๑,๓๖๕,๕๔๔ บาท และผู้อุทธรณ์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร จึงได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีที่ไม่เกินห้าสิบล้านบาทดังกล่าว ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สำหรับห้องเลขที่ ๑๖/๗๔ เนื้อที่ ๒๖.๖๖ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๕๒,๔๐๐ บาท เป็นราคาประเมิน ๑,๓๙๖,๙๘๔ บาท แต่ผู้อุทธรณ์มิได้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ซึ่งเป็นกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงต้องเสียภาษีสำหรับทรัพย์สินดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ (๔) (ก) กรณีมูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (๐.๐๒) ของราคาประเมิน ๑,๓๙๖,๙๘๔ บาท เป็นจำนวนภาษี ๒๗๙.๔๐ บาท ได้รับการลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีที่ต้องชำระ ๒๗.๔๙ บาท ดังนั้น การแจ้งประเมินภาษีไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งกรมธนารักษ์จัดส่งให้ จึงเป็นไปตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๔ (๔) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๔ (๔) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๔/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๔ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ที่ดินธรณีสงฆ์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

ข้อเท็จจริง

๑.๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด [] โฉนดที่ดินเลขที่ [] ขนาดพื้นที่ ๓ ไร่ ๒ งาน ๒๘ ตารางวา ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ตารางวาละ ๕๐,๐๐๐ บาท เป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ ตามมาตรา ๙๔ (๖) (ก) อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินที่ดินมูลค่าฐานภาษี ๗๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท ค่าภาษีที่คำนวณได้ ๒๓๕,๖๐๐ บาท ภายหลังลด ภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ร้อยละ ๙๐ และได้รับการบรรเทาค่าภาษี สำหรับปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ร้อยละ ๒๕ ของค่าภาษีเพิ่มขึ้น รวมค่าภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๗,๕๕๐.๐๕ บาท

๑.๒ พนักงานประเมินแจ้งการประเมินภาษีไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙ ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิใช่ที่ได้รับยกเว้น ภาษีตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และมีสภาพเป็นที่ดินที่ ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ มีรั้วคอนกรีตของหมู่บ้านล้อมรอบทุกด้าน ไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ จึงแจ้งประเมินภาษีตามลักษณะดังกล่าวเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมิน ตามมาตรา ๓๗ (๔) ประกอบมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตสวนหลวง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วย เหตุผลว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิใช่ทรัพย์สินที่ได้ใช้เฉพาะเพื่อประกอบศาสนกิจหรือกิจสาธารณะ หรือ เป็นที่อยู่ของสงฆ์

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยมีสาระสำคัญสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ แม้ว่าจะ ไม่ได้ใช้ประกอบศาสนกิจ หรือกิจสาธารณะ หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์ แต่ที่ดินดังกล่าวมิได้ใช้หาประโยชน์อื่นใด จึงสมควรได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินได้ เพราะถูกล้อมด้วยหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่ว่าจะใช้ประกอบศาสนกิจหรือไม่ โดยมีได้หา ผลประโยชน์ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ และเมื่อพิจารณาถึงทรัพย์สินของสภาภคชาติไทย ทรัพย์สินของมูลนิธิ หรือองค์การที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ กฎหมายกำหนดให้ได้รับการยกเว้นจาก การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ที่มีได้ใช้หาประโยชน์ จึงควรได้รับยกเว้นจาก การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเช่นกัน

ข้อ ๒. คณะกรรมการ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ ให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินที่ตั้งต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจ หรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาประโยชน์ ประกอบมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ บัญญัติว่า "ที่วัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัด มีดังนี้

- (๑) ที่วัด คือ ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น
- (๒) ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด
- (๓) ที่กัลปนา คือ ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา"

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ จำนวน ๑ แปลง ตั้งอยู่ในหมู่บ้าน [REDACTED] ทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศใต้ถูกล้อมด้วยบ้านของบุคคลอื่น ส่วนทิศตะวันตก มีการตั้งกำแพงสูงประมาณ ๓ - ๔ เมตร และเป็นถนนส่วนบุคคลซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ จึงไม่สามารถสัญจรได้ อันมีลักษณะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่เนื่องจากทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม มาตรา ๓๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งเป็นศาสนสมบัติของวัดในพุทธศาสนา แม้ว่าจะยังไม่ได้ปลูกสร้างวัดวาอาราม ศาสนสถาน หรือยังมิได้ใช้เป็นที่อยู่ของสงฆ์ แต่ถือได้ว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นศาสนสมบัติที่มีไว้เพื่อประโยชน์และวัตถุประสงค์ในการประกอบศาสนกิจ เมื่อปรากฏว่าไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงเป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ดังนั้น การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ซึ่งพนักงานประเมิน ได้ประเมินภาษีทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จึงไม่เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง กรณีผู้อุทธรณ์เห็นว่าราคาประเมินไม่ถูกต้องนั้น สามารถยื่นคำคัดค้านตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน แต่ต้องดำเนินการก่อนวันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะครบรอบบัญชี ตามมาตรา ๒๒ และ ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้เพิกถอนการประเมินของพนักงานประเมิน ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ และคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้คืนเงินค่าภาษีให้แก่ผู้อุทธรณ์เป็นเงินจำนวน ๗,๕๕๐.๐๕ บาท พร้อมให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสั่งให้ดอกเบี้ยแก่ผู้อุทธรณ์ในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้นนับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน ตามมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๕/๒๕๖๔



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๕ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ เอกสารประกอบการประเมินภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปีที่ล่วงมาแล้ว คลาดเคลื่อน

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินจำนวน ๔๓ แปลง ซึ่งบริษัท [redacted] เป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินจำนวน ๔๓ แปลง ซึ่งบริษัท [redacted] เป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ที่ดินจำนวน ๔๓ แปลง เป็นเงินจำนวน ๖,๔๕๒,๕๓๖ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ต.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตพระโขนง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้รับการบรรเทา การชำระภาษี ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ แล้ว จึงไม่อาจบรรเทาการชำระภาษีในส่วนที่ดินของกระทรวงการคลังได้อีก

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ อุทธรณ์คำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้อง ขอดัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับ คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยขอให้แก้ไขข้อ ๔ ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นดังนี้

(ก) คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีฯ ของหนังสือที่ พท.๐๐๓๕๒๕/๒๕๖๓ จากเดิม “ข้อ ๔. ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๓๒,๐๘๐,๗๙๙.๑๗ บาท” แก้ไขเป็น “ข้อ ๔ ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒๒,๗๕๕,๓๔๔.๔๑ บาท”

(ข) คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีฯ ของหนังสือ พท.๐๐๓๕๒๖/๒๕๖๓ จากเดิม “ข้อ ๔. ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปีพ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๐.๐๐ บาท” แก้ไขเป็น “ข้อ ๔ ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๙,๓๒๕,๔๕๔.๗๖ บาท”

ทั้งนี้ หากกรณีข้างต้นเป็นการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ถูกต้อง ขอให้คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครทบทวนและแก้ไขการประเมินภาษีให้ถูกต้องต่อไป ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากส่วนต่างตามข้อ ๔ จะทำให้ผู้อุทธรณ์ ได้รับการบรรเทาภาษีปีหนึ่งร้อยละสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ, ปีที่สองร้อยละห้าของจำนวนภาษี

ที่เหลือและ ...

และสิ่งปลูกสร้าง ที่ พช.๐๐๓๕๒๖/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ได้อีกนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับการประเมินของพนักงานประเมินดังกล่าว จึงอุทธรณ์เพื่อขอให้แก้ไขหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถูกต้องต่อไปด้วย

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่าตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕ กำหนดว่า “ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น และมาตรา ๙๗ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลบังคับใช้ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามมาตรา ๙๗ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เมื่อปรากฏว่าในปีภาษีประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นปีก่อน ผู้อุทธรณ์เช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง และได้ปลูกสร้างโรงเรือนบนที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่เขตพระโขนง ได้แจ้งการประเมินไปที่ บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้อุทธรณ์ ตามใบแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด. ๘) และผู้อุทธรณ์ได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเป็นพื้นที่ต่อเนื่องแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงเป็น “ผู้เสียภาษี” ตามมาตรา ๙๗ ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน” ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของสิ่งปลูกสร้างและเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งได้เสียภาษีในปีก่อนสำหรับที่ดินในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ จึงเป็น “ผู้เสียภาษี” ตามความหมายในมาตรา ๕ มาตรา ๙ และมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงมีสิทธิได้รับการบรรเทาการชำระภาษีตามส่วนตามมาตรา ๙๗ การที่พนักงานประเมินนำค่าภาษีประจำปีภาษี ๒๕๖๒ จำนวน ๓๒,๐๘๐,๗๙๙.๑๗ บาท สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของ และสำหรับที่ดินซึ่งผู้อุทธรณ์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐไปรวมไว้ตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ พช.๐๐๓๕๒๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินที่กำหนดให้ “ข้อ ๔ ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปีภาษี พ.ศ.๒๕๖๒ จำนวน ๓๒,๐๘๐,๗๙๙.๑๗ บาท” โดยไม่แบ่งแยกหรือจำแนกจำนวนเงินค่าภาษีประจำปีภาษี ๒๕๖๒ มาไว้ในหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ พช.๐๐๓๕๒๖/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินที่กำหนดให้ “ข้อ ๔ ภาษีที่ต้องชำระ

หรือพึงชำระ ...

หรือพึงชำระในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๐.๐๐ บาท” ด้วย ย่อมไม่เป็นธรรมกับผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐและได้เสียภาษีในปีภาษี ๒๕๖๒ สำหรับที่ดินของรัฐไปแล้ว แม้จะเป็นการเสียในปีภาษี ๒๕๖๒ สำหรับที่ดินของรัฐไปแล้ว แม้จะเป็นการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในฐานะผู้เช่าที่ดินของกรมธนารักษ์และเป็นการเสียภาษีแทนกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลังก็ทำตามเนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.๘) ประจำปีภาษี ๒๕๖๒ ไปยังผู้อุทธรณ์โดยตรง

เมื่อผู้อุทธรณ์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐและเป็นผู้เสียภาษีสำหรับที่ดินของรัฐในปีภาษี ๒๕๖๒ จึงเป็นผู้มีสิทธิได้รับการบรรเทาการชำระภาษีตามมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อันเป็นการใช้สิทธิได้รับการบรรเทาการชำระภาษีตามมาตรา ๙๗ ในส่วนที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐแม้ผู้อุทธรณ์มิได้อุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ก็ตาม แต่ผู้อุทธรณ์ขอให้แก้ไขข้อความในคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินที่กำหนดภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี ๒๕๖๒ แต่อย่างไรก็ตาม การแก้ไขคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินที่กำหนดภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี ๒๕๖๒ ดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่อกรชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ แต่อย่างใด เนื่องจากภาษีในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ นั้นผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งการประเมินภาษีในจำนวนที่ต่ำกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ดังนั้น เมื่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ผู้อุทธรณ์ได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่ต่ำกว่าจำนวนภาษีในปีภาษี ๒๕๖๒ ผู้อุทธรณ์จึงไม่ได้รับการบรรเทาการชำระภาษีตามมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และผู้อุทธรณ์ต้องชำระภาษีประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามการประเมินของพนักงานประเมิน ซึ่งการแก้ไขคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินที่กำหนดภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี ๒๕๖๒ ดังกล่าว ตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ พช.๐๐๓๕๒๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ พช.๐๐๓๕๒๖/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ จะมีผลต่อการได้รับการบรรเทาการชำระภาษี ตามมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ และปีภาษี พ.ศ.๒๕๖๕ ต่อไป เท่านั้น การประเมินภาษีของพนักงานประเมินเป็นไปตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง สำหรับคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบการประเมินที่กำหนดภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี ๒๕๖๒ ที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไปนั้นไม่ทำให้การประเมินภาษีในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เสียไป ซึ่งในการประเมินภาษีในปีต่อไปพนักงานประเมินจะได้ดำเนินการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบกับมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๖/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๖ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ พื้นที่ระเบียงของอาคารห้องชุด

ข้อเท็จจริง

๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นอาคารชุด

พื้นที่ภายในห้องชุดขนาด ๒๘.๕๑ ตารางเมตร พื้นที่ที่เป็นระเบียงขนาด ๒.๐๔ ตารางเมตร รวมขนาดพื้นที่ ๓๐.๕๕ ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาประเมินห้องชุดและระเบียง ๒,๓๒๔,๐๑๑ บาท/ห้องชุด

๒. พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีเจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด โดยห้องชุดพักอาศัยของโครงการดังกล่าวมีราคาประเมิน ๗๘,๗๐๐ บาทต่อตารางเมตร และพื้นที่ระเบียงมีราคาประเมิน ๓๘,๓๕๐ บาทต่อตารางเมตร โดยนำพื้นที่รวม ๓๐.๕๕ ตารางเมตร ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นฐานในการประเมินภาษี และคำนวณภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (๐.๐๒) ของราคาประเมินห้องชุดพักอาศัย ต่อมาผู้อุทธรณ์ ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตธนบุรี ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๓. ผู้อุทธรณ์ อุทธรณ์ว่า พื้นที่ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีขนาดพื้นที่ ๒.๐๔ ตารางเมตร ซึ่งเป็นระเบียง (ไม่ใช่พื้นที่ภายในห้องชุด) โดยเห็นว่าพื้นที่ที่เป็น ถนน รั้ว ลาน หลังคา ระเบียง หรือพื้นที่ทำนองเดียวกันไม่อยู่ในข่ายที่จะนำไปประเมินภาษี โดยให้นำพื้นที่เฉพาะห้องชุด ๒๘.๕๑ ตารางเมตร มาเป็นฐานในการประเมินภาษี และขอคืนภาษีที่ชำระไว้เกินพร้อมดอกเบี้ย

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัย ดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า พื้นที่ขนาด ๒.๐๔ ตารางเมตร เป็นระเบียงของห้องชุด

ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับพื้นที่ห้องชุด พื้นที่ระเบียงดังกล่าวจึงมิใช่ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ตามนัยมาตรา ๘ (๙) ...

ตามนัยมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และมีใช้ทรัพย์สินที่ได้รับบริการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายกระทรวง (๙) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว เมื่อพื้นที่ดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร จึงเป็นบ้านหลังรองที่ไม่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีแต่อย่างใด

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจึงมีหน้าที่เสียภาษีในส่วนของพื้นที่ระเบียงด้วย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ ซึ่งกำหนดว่า “ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง” การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ ในการคำนวณ ประกอบบรรทัดท้าย ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสิ่งปลูกสร้างหรือ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งอาหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และมาตรา ๓๖ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีห้องชุดที่ผู้ถือหุ้นโดยนำราคาประเมินตาม บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้กรุงเทพมหานครมาเป็นฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ โดยอาศัยอำนาจ ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน กำหนดว่า ผู้เป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้เสียภาษีสำหรับปีนั้นตามที่ กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยนอกจาก (๒) และ (๓) (ก) มูลค่าฐานภาษี ไม่เกินห้าสิบล้าน ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (๐.๐๒)

เมื่อพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีทรัพย์สินที่ผู้ถือหุ้นในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมินห้องชุด = ๒,๓๒๔,๐๑๑ x ๐.๐๒ % = ๔๖๔.๘๐ บาท ได้รับการลดจำนวนภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๔๑๘.๓๒ บาท เป็นภาษีที่คำนวณได้หลังจากลดแล้ว ๔๖.๔๘ บาท ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส.๖) เป็นเงินจำนวน ๔๖.๔๘ บาท ดังนั้น การประเมินภาษีของพนักงานประเมินจึงเป็นไปตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ถือหุ้น ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้ถือหุ้น ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้าน การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบมาตรา ๘๑ บรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๗/๒๕๖๔



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๗ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ที่ดินเป็นถนนที่ไม่ได้ขอจัดสรร

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินโฉนด ๒ แปลง ดังนี้

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๑๗ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวาละ ๒๘,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๔๘๔,๕๐๐ บาท ลักษณะของการใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกหมู่บ้าน พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

(๒) ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๖๒ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวาละ ๖๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๒๐,๐๐๐ บาท ลักษณะของการใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกหมู่บ้าน พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดิน ดังนี้

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๑๗ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวาละ ๒๘,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๔๘๔,๕๐๐ บาท ลักษณะของการใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกหมู่บ้าน พนักงานประเมินอัตรากาษีร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมินที่ดินตามมาตรา ๙๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ค่าภาษี ๙๖.๙๐ บาท ได้รับการลดร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมเป็นเงิน ๘๗.๒๑ บาท ภาษีที่ต้องชำระ ๙.๖๙ บาท

(๒) ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๖๒ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวาละ ๖๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๒๐,๐๐๐ บาท ลักษณะของการใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกหมู่บ้าน พนักงานประเมินอัตรากาษีร้อยละ ๐.๐๒ ตามมาตรา ๙๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ค่าภาษี ๗๔๔ บาท ได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมเป็นเงิน ๖๖๙.๖๐ บาท ภาษีที่ต้องชำระ ๗๔.๔๐ บาท

ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตบางกอกใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับการยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างใด

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ...

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๓ สรุปลว่า ผู้อุทธรณ์เห็นว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑๐) ได้ระบุว่าที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จากความเป็นจริงที่ดิน ทั้ง ๒ แปลงดังกล่าวข้างต้น เป็นถนน ทางระบายน้ำ ทางเดิน ประปา ไฟฟ้า อื่น ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้พักอาศัยในซอย [REDACTED] [REDACTED] ที่ดินทั้ง ๒ แปลง จึงถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ใช้ร่วมกันของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านได้ใช้ เป็นทางเข้าออก และตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๙) ได้ระบุไว้ชัดเจนว่า ถนน ลานและรั้ว ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงขอให้พิจารณาอุทธรณ์ตามข้อกำหนดที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งเห็นว่ากรุงเทพมหานครเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และขอให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฯ ที่ได้กำหนดไว้ใน (๙) ซึ่งกำหนดว่า ถนน ลานและรั้ว ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าว

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑๐) กำหนดให้ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บ ภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๗ ได้มีการแบ่งทักให้เป็น ที่ สาธารณประโยชน์โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๓๑๘ ตารางวา และวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๗ ได้มีการแบ่งขายที่ดินจำนวน ๑๒ แปลง โดยต่อมาได้มีการ แบ่งในนามเดิมอีกจำนวน ๑๒ แปลง ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๓๗ ได้มีการจดทะเบียน การระจำยอมทั้งแปลง เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจน สาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินที่แบ่งแยกทั้งหมด และเมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๔๐ ได้จดทะเบียน การระจำยอมทั้งแปลง ในที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ซึ่งผู้อุทธรณ์ เห็นว่าสมควรได้รับยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับ “ถนน” ซึ่งเป็นทางเข้าออกของผู้พักอาศัยในหมู่บ้าน [REDACTED] และบุคคลทั่วไปได้ใช้ประโยชน์สัญจรไปมา ประกอบกับตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการ ยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้แก่สิ่งปลูกสร้างที่เป็น ถนน ลาน และรั้ว นั้น เมื่อผู้อุทธรณ์ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายจัดสรรที่ดินสาธารณูปโภค จึงไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับทางเข้าหมู่บ้านมีป้ายแสดงไว้ว่าเป็น ถนนส่วนบุคคลจึงเป็นการสงวนสิทธิหวงห้ามและแสดงความเป็นเจ้าของโดยมิได้แสดงถึงการยินยอมให้ ประชาชนทั่วไปใช้สอยอย่างทางสาธารณประโยชน์ทั่วไปแต่อย่างใด ดังนั้น การประเมินของพนักงานประเมิน เป็นไปตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมิน ภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๘/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๘ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ กรณีที่ดินไม่มีทางเข้าออกไปสู่ทางสาธารณะ

ข้อเท็จจริง

๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๒ ไร่ ๗๒.๕๐ ตารางวา เป็นพื้นที่ ๘๗๒.๕๐ ตารางวา ราคาประเมิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อตารางวา รวมราคาประเมินที่ดิน ๓๐,๕๓๗,๕๐๐ บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๙๐ ตารางวา ราคาประเมิน ๓๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา รวมราคาประเมินที่ดิน ๒,๗๐๐,๐๐๐ บาท

๒. พนักงานประเมินตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วปรากฏว่าที่ดินที่อุทธรณ์มีลักษณะ ดังต่อไปนี้
(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๘๗๒.๕๐ ตารางวา เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ พนักงานประเมินประเมินภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓) ตามมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ค่าภาษี ๙๑,๖๑๒.๕๐ บาท ได้รับการลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมเป็นเงินจำนวน ๘๒,๔๕๑.๒๕ บาท ภาษีที่ต้องชำระเป็นเงิน ๙,๑๖๑.๒๕ บาท
(๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๙๐ ตารางวา เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ พนักงานประเมินประเมินภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓) ตามมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ค่าภาษี ๘,๑๐๐ บาท ได้รับการลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๗,๒๙๐ บาท ภาษีที่ต้องชำระเป็นเงิน ๘๑๐ บาท

ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตบางกอกใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๓. ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์สรุปว่า

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๒ ไร่ ๗๒.๕๐ ตารางวา รวมพื้นที่ ๘๗๒.๕๐ ตารางวา เป็นที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก โดยมีสภาพเป็นที่ดินตาบอดไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้ และสภาพของที่ดินถูกปิดล้อม ไม่สามารถนำมาแสวงหาผลประโยชน์ได้ พนักงานประเมินประเมินภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม ไม่เหมาะสม ขอให้พนักงานประเมินจัดเก็บภาษีใหม่ให้เหมาะสม

(๒) ที่ดินโฉนด ...

(๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ [REDACTED] ตารางวา สภาพเป็นถนนใช้ร่วมกันเป็นทางเข้า - ออก ในซอย [REDACTED] ปัจจุบันทางกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการทำถนนและท่อระบายน้ำเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในซอย [REDACTED] จึงไม่อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่เจ้าหน้าที่ประเมิน จึงขอคัดค้านราคาประเมินที่ดินของพนักงานประเมิน

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๒ ไร่ ๗๒.๕๐ ตารางวา รวมพื้นที่ ๘๗๒.๕๐ ตารางวา ทิศตะวันออกเฉียงเหนือติดที่ดินเอกชนโฉนดเลขที่ [REDACTED] มีสภาพเป็นถนน มีกำแพงกัน, ด้านทิศเหนือติดกับพื้นที่เอกชนโฉนดเลขที่ [REDACTED] เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน ๔ คูหา มีกำแพงสูงกัน, ด้านทิศใต้ติดกับพื้นที่โฉนดเลขที่ [REDACTED] เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า และพื้นที่ด้านทิศตะวันตกติดลำรางสาธารณะ [REDACTED] จากการตรวจสอบพื้นที่พบว่าที่ดินที่อุทธรณ์สัญจรผ่านทางเข้า-ออก ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคลแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้นำแห่งปูนขนาดใหญ่ปิดกั้นจึงไม่สามารถเข้า-ออกในพื้นที่ที่อุทธรณ์ได้ และข้อเท็จจริงปรากฏว่าการเข้าออกที่ดินแปลงอุทธรณ์ดังกล่าวต้องเดินทางผ่านลำรางสาธารณะ [REDACTED] ดังนั้น ที่ดินที่อุทธรณ์จึงไม่เป็นที่ดินตามบอรรถตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างแต่อย่างใด ประกอบกับตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงแม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นที่ดินตามบอรรถซึ่งตามกฎหมายเจ้าของที่ดินสามารถจดทะเบียนการจำยอมกับที่ดินข้างเคียงเพื่อได้สิทธิผ่านที่ดินออกไปสู่ทางสาธารณะ หรือการใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลงข้างเคียงออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ตามมาตรา ๑๓๘๗ และมาตรา ๑๓๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วแต่กรณี เพื่อเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้บัญญัติยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินตามบอรรถแต่อย่างใด เมื่อที่ดินที่อุทธรณ์มีลักษณะการทำประโยชน์เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ พิจารณาตามหลักกฎหมายมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า "ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง" การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ประกอบกับมาตรา ๓๖ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อพนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินที่อุทธรณ์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้กรุงเทพมหานครมาเป็นฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน กำหนดว่า ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้เสียภาษีสำหรับปีนั้นตามที่

กำหนดไว้ ...

กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน กำหนดว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม เมื่อที่ดินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่มีการใช้ประโยชน์ จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรา ร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓) ของราคาประเมินที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๒ ไร่ ๗๒.๕๐ ตารางวา รวมพื้นที่ ๘๗๒.๕๐ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวาละ ๓๕,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓๐,๕๓๗,๕๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินที่ดินตามมาตรา ๔๔ (๖) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ๙๑,๖๑๒.๕๐ บาท

(๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๙๐ ตารางวา ราคาประเมิน ๓๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ๒,๗๐๐,๐๐๐ บาท ข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินที่อุทธรณ์โดยสภาพมีลักษณะเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ประกอบกับพนักงานประเมินชี้แจงว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์แจ้งว่าโฉนดที่ดินที่อุทธรณ์ไม่ได้มีสภาพเป็นถนนเช่นที่อุทธรณ์ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินที่ดิน เป็นไปตามมาตรา ๔๔ (๖) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ๘,๑๐๐ บาท

พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้อุทธรณ์ ซึ่งมีทรัพย์สินที่อุทธรณ์กับทรัพย์สินที่มีได้อุทธรณ์รวมกันเป็นจำนวน ๖ แปลง และสิ่งปลูกสร้างจำนวน ๒ หลัง คิดเป็นภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้จำนวน ๑๑๙,๔๗๓.๑๘ บาท ได้รับการลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๑๐๗,๕๒๕.๘๖ บาท คงเป็นภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีแล้ว ๑๑,๙๔๗.๓๒ บาท เมื่อปรากฏว่าผู้อุทธรณ์มีภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปีภาษี ๒๕๖๒ เป็นเงิน ๘,๙๕๗ บาท จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามมาตรา ๔๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งในปีแรกให้ชำระภาษีเท่ากับจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีภาษี ๒๕๖๒ รวมกับร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างของจำนวนที่เหลือ (ส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นคือ ๒,๙๙๐.๓๒ บาท ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างดังกล่าวเป็นจำนวน ๗๔๗.๕๘ บาท) ดังนั้น คงเป็นภาษีที่ต้องชำระทั้งสิ้น จำนวน ๙,๗๐๔.๕๘ บาท ดังนั้น การประเมินภาษีของพนักงานประเมินจึงเป็นไปตามมาตรา ๔ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๔ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๘/๒๕๖๔



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๙ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ข้อเท็จจริง

๑.๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นกรรมสิทธิ์ของ [redacted] มีลักษณะเป็นประเภทอื่น ๆ (ถนนและสาธารณูปโภคของพื้นที่จัดสรร) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] รวมพื้นที่จำนวน ๑ งาน ๔ ตารางวา เป็นที่ดินของถนนภายในหมู่บ้าน [redacted] ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินจำนวน ๑๒ แปลง อยู่ติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] ราคาประเมินของที่ดิน ๒,๙๖๔,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ จำนวนภาษีต้องชำระ ๕๙๒.๘๐ บาท ลดภาษีร้อยละ ๙๐ คงเหลือเป็นจำนวนภาษีที่ต้องชำระ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงิน ๕๙.๒๘ บาท

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินทรัพย์สินที่อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องด้วยโฉนดเลขที่ [redacted] เนื้อที่ดิน ๑๐๔ ตารางวา มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกหมู่บ้าน ได้แจ้งการประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๙๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่พนักงานประเมินเรียกเก็บที่ดินดังกล่าว ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่ได้รับการยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การประเมินภาษีจึงถูกต้องแล้ว

ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตบางกอกใหญ่ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำคัดค้านเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๓ โดยผู้อำนวยการเขตบางกอกใหญ่ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว ต่อมา ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์โดยมีสาระสำคัญว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑๐) ระบุว่าที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จากความเป็นจริง ปรากฏว่าที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] เป็นที่ดินที่เป็นถนน ทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้าและอื่น ๆ เพื่อให้ประโยชน์ร่วมกันของผู้พักอาศัยในซอย [redacted] จึงเป็นที่ดินอันถือเป็นสาธารณูปโภค ที่ใช้ร่วมกันของผู้พักอาศัยในซอย [redacted] โดยผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน [redacted] ใช้เป็นทางเข้าออก ประกอบการค้าและตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๙) ได้ระบุอย่างชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีสภาพเป็นถนนเป็นที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค ที่ผู้อยู่อาศัยในซอย [redacted] และบุคคลภายนอกทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันในทางเข้าออก ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังปรากฏตามสำเนาคู่มือปฏิบัติงานประกอบกับ แนวปฏิบัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้กำหนดไว้ว่าที่ดินส่วนที่เป็นถนนไม่ต้องเสียภาษี ดังนั้น การตีความในกฎหมายเดียวกันจึงต้องตีความเช่นเดียวกัน

ข้อ ๒ คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประกาศคณะปฏิวัติที่ ๒๘๖ ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ กำหนดความหมาย “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใดโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม ต่อมาเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดความหมาย “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป แต่อย่างไรก็ตามประกาศคณะปฏิวัติที่ ๒๘๖ ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการฯ การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ประกอบข้อ ๑๕ กำหนดไว้ว่า “เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดทะเบียนโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง” สอดคล้องตามเจตนารมณ์ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ เนื่องจากขณะที่มีการออกประกาศคณะปฏิวัติมีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการวางผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติ จึงมีคำสั่งตั้งปรากฏตามคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน การจัดสรรที่ดินของผู้อุทธรณ์จึงเป็นการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมาย อีกทั้ง ผู้อุทธรณ์มีโอกาสนำใบอนุญาตการจัดสรรที่ดินแต่ก็ได้ปฏิบัติตามกฎหมายกำหนดไว้ จึงไม่อาจอ้างกฎหมายเพื่อเป็นประโยชน์แก่ตนได้ แม้จะมีการจัดสรรที่ดินจริง แต่การจัดสรรที่ดินต้องได้รับการอนุญาตให้การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงไม่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ และเมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๗ ได้มีการแบ่งที่ดินให้เป็นที่สาธารณูปโภคโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๑๑๔ ตารางวา ได้มีการแบ่งขายที่ดินจำนวน ๑๒ แปลง ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๓๗ ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมทั้งแปลง เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์

ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินที่แบ่งแยกทั้งหมด ผู้อุทธรณ์ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภคจึงไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับทางเข้าหมู่บ้านมีป้ายแสดงไว้ว่าเป็นสถานที่ส่วนบุคคลอันเป็นการแสดงถึงความเป็นเจ้าของและสงวนสิทธิหวงห้ามโดยมิได้ยินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยอย่างทางสาธารณประโยชน์ทั่วไปแต่อย่างใด การที่พนักงานประเมินภาษีที่ดินแปลงดังกล่าวในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ ตามมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดไว้ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยนอกจาก (๒) และ (๓) (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าวมีถนน ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินและถนนดังกล่าวเป็นสิ่งปลูกสร้างอันจำเป็นต่อผู้พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้าน ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อู่อาศัยและที่อยู่อาศัยนั้นให้หมายถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปด้วยกันกับแปลงที่ดินดังกล่าว ที่ดินแปลงอุทธรณ์จึงมีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย แม้จะเป็นเพียงที่ดินที่ตกเป็นภาระจำยอมของผู้พักอาศัยภายในหมู่บ้านเท่านั้น แต่ก็ได้ถือว่าที่ดินที่ตกเป็นภาระจำยอมนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยโดยตรง จึงอยู่ในความหมายตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ ซึ่งกำหนดว่าการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยให้หมายถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย และพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ดินหมายความว่าพื้นดินและตามฐานภาษีของมาตรา ๓๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ซึ่งเป็นการประเมินภาษีเฉพาะแปลงที่ดินตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์เท่านั้น โดยมิได้ประเมินถนน ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแต่อย่างใด ซึ่งถนนดังกล่าวได้รับยกเว้นตามกฎหมายกำหนด (๙) ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินภาษีได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ราคาประเมินต่อตารางวาละ ๒๘,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๒,๙๖๔,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกของหมู่บ้าน พนักงานประเมินอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมินที่ดิน ตามมาตรา ๙๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ค่าภาษี ๕๙๒.๘๐ บาท ได้รับการลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๕๓๓.๕๒ บาท คงเหลือเป็นค่าภาษีที่ต้องชำระจำนวน ๕๙.๒๘ บาท ดังนั้น การประเมินของพนักงานประเมินเป็นไปตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๐/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๐ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ กรณีที่ดินซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินโฉนดเลขที่

ขนาดเนื้อที่ ๒ งาน ๕๑ ตารางวา ราคาประเมิน ตารางวาละ ๑๓,๐๐๐ บาท ลักษณะของการทำประโยชน์เป็นประเภทวางเปล่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ ของ

๑.๒ พนักงานประเมิน ได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ บญ๐๐๑๙๖๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยพนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ประเภทวางเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ในอัตรา ร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมิน ๓,๒๖๓,๐๐๐ บาท เป็นภาษี ๙,๗๘๙ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละ เก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ คงเป็นภาษี ๘๗๘.๙๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระ หรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๘๓๔.๘๐ บาท คิดเป็นส่วนต่าง ๔๔.๑๐ บาท ผู้อุทธรณ์จึงได้รับ บรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) ดังนั้น จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๘๔๕.๘๐ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตบางกอกใหญ่ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่มีทางเข้าออก สู่ทางสาธารณะเนื่องจากถูกปิดกั้นโดยที่ดินของบุคคลอื่น มีลักษณะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑)

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ได้ เนื่องจากมีที่ดินของบุคคลอื่นล้อมรอบทุกด้าน โดยอยู่ระหว่างการตรวจสอบที่ดินแปลงข้างเคียงว่า เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใดบ้างเพื่อจะได้ขอใช้สิทธิเปิดทางจำเป็น ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ (๑),(๒) ระบุว่า ความในข้อ ๑ และข้อ ๒ มิให้ใช้บังคับกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินที่อยู่ระหว่าง

เตรียมการเพื่อ ...

เตรียมการเพื่อทำประโยชน์ หรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการทำประโยชน์โดยกฎหมาย หรือโดยคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาล และข้อ ๔ ระบุว่า ในการพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใด เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียง จึงขอให้ตรวจสอบทรัพย์สินที่อุทธรณ์และที่ดินข้างเคียงตามอุทธรณ์ดังกล่าว

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง มาตรา ๓๕ วรรคสอง บัญญัติว่า การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ และมาตรา ๓๕ วรรคสี่ บัญญัติว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และมาตรา ๓๖ บัญญัติว่า ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบกับพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ ประกอบมาตรา ๓๘ มีผลกว่า ในระหว่างที่ยังไม่ประกาศเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งใช้อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ใช้บังคับ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิใช่ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑) - (๑๑) หรือเป็นทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น การที่พนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีไปยังผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกรมธนารักษ์จัดส่งให้ จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔ และมาตรา ๓๕ ประกอบมาตรา ๓๖ แล้ว

กรณีทรัพย์สิน ...

กรณีที่ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เนื่องจากมีที่ดินของบุคคลอื่นปิดล้อมทุกด้าน ซึ่งพนักงานประเมินเห็นว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีลักษณะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๗ (๔) ประกอบกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) จึงได้ประเมินภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามของราคาประเมิน ตามมาตรา ๙๔ (๖) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อันเป็นผลให้ในกรณีหากทรัพย์สินที่อุทธรณ์ถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ต้องเสียภาษีในปีที่สี่ เพิ่มขึ้นจากอัตรากาษาที่จัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตรากาษาอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตรากาษาที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น ในการพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพหรือไม่นั้น จึงให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมสภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียงด้วย ตามความในข้อ ๔ ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อปรากฏว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เพราะเหตุมีที่ดินของบุคคลอื่นปิดล้อมทุกด้าน ถือได้ว่าสภาพและการทำประโยชน์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียงเป็นอุปสรรคต่อการเข้าทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่อุทธรณ์ อันมิได้เกิดจากตัวผู้อุทธรณ์ จะถือว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพมิได้ การประเมินของพนักงานประเมินยังไม่เป็นไปตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงให้แก้ไขการประเมินภาษีจากเดิมที่เป็นประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามมาตรา ๓๗ (๔) ประกอบมาตรา ๙๔ (๖) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นประเภทที่ดินที่ทำประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๗ (๓) ประกอบมาตรา ๙๔ (๕) (ก)

เมื่อราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินที่อุทธรณ์ จำนวน ๓,๒๖๓,๐๐๐ บาท คิดอัตรากาษาตามประเภทการทำประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๗ (๓) ประกอบมาตรา ๙๔ (๕) (ก) โดยมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตรากาษาร้อยละศูนย์จุดสาม เป็นภาษีจำนวน ๙,๗๘๙ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีหลังจากการลดดังกล่าว ๙๗๘.๙๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนภาษีที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๙๓๔.๘๐ บาท คิดเป็นส่วนต่าง ๔๔.๑๐ บาท ผู้อุทธรณ์จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) โดยในปีที่หนึ่ง (ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓) ให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒) รวมกับจำนวนส่วนต่างที่เหลืออีกร้อยละ ๒๕ (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างที่เหลือของจำนวน ๔๔.๑๐ บาท คิดเป็น ๑๑.๐๒ บาท) ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๙๔๕.๘๒ บาท (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๙๓๔.๘๐ บาท รวมกับส่วนต่างที่เหลือร้อยละ ๒๕ จำนวน ๑๑.๐๒ บาท) ซึ่งเป็นจำนวนภาษีเท่ากับที่พนักงานประเมินได้แจ้งประเมินไปยังผู้อุทธรณ์

วินิจฉัยให้แก่ไขการประเมินภาษีของพนักงานประเมิน ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จากการประเมินประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามมาตรา ๓๗ (๔) ประกอบมาตรา ๔๔ (๖) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เป็นการประเมินประเภทที่ดินที่ทำประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๓๗ (๓) ประกอบมาตรา ๔๔ (๕) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๑/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๑ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริง

๑.๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นกรรมสิทธิ์ของ ██████████ มีลักษณะเป็นห้องชุด

██████████ ขนาดพื้นที่ ๓๐๔.๘๖ ตารางเมตร ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ใช้ประโยชน์ เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๔๔ (๕) (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ห้องชุดดังกล่าวมีราคาประเมินตามอัตราของกรมธนารักษ์กำหนด ๗๗,๖๐๐ บาทต่อตารางเมตร รวมราคาประเมิน อาคารชุด เป็นเงิน ๘,๑๓๗,๑๓๖ บาท ค่าภาษี ๒๔,๔๑๑.๔๑ บาท

๑.๒ ผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) พร้อมแบบ แสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) เมื่อวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ซึ่งครบกำหนดยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๑๐) ในวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ โดยผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคัดค้านการประเมินภาษี เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ ซึ่งอยู่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี และผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีเมื่อวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๖๓ ซึ่งครบกำหนดยื่นอุทธรณ์ในวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ในวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ รวมเป็นระยะเวลา ๓๕ วัน ซึ่งเกินระยะเวลา ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๓ บัญญัติว่า ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีมาตรา ๗๓ วรรคสาม บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่น พิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้น มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งคำสั่ง ไม่เห็นชอบด้วยกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยัง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑๐) เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ ต่อมาสำนักงานเขตราชเทวี ได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๑๐๕/๔๓๘๖ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๓ แจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้าน ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือ แจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี เมื่อวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๖๓ และได้ยื่นอุทธรณ์

ผลการพิจารณา ...

ผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ต่อผู้อำนวยการเขตราชเทวีปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ผู้บริหารท้องถิ่น) เมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ รวมระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ ๓๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๓๐ วัน ตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งจากหลักฐานทางข้อมูลการได้รับการแจ้งผลคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีทางไปรษณีย์ตอบรับ โดยบริษัท การไปรษณีย์ไทย จำกัด เป็นผู้จัดส่งและเก็บข้อมูลอันมีลักษณะที่ชัดเจนว่าผู้อุทธรณ์ได้รับเมื่อใด ประกอบกับ ข้อมูลดังกล่าวไม่สามารถแก้ไขได้ ข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว จึงเป็นพยานหลักฐานที่น่าเชื่อถือและ รับฟังได้ว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี เมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ผู้อุทธรณ์ ย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินและคณะกรรมการย่อมไม่มีอำนาจรับอุทธรณ์ดังกล่าว ไว้พิจารณา ทั้งนี้ เทียบเคียงตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓

วินิจฉัยว่าไม่รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ไว้พิจารณา เนื่องจากผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ดังกล่าว เกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๒/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๒ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ยื่นคำคัดค้านเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นกรรมสิทธิ์รวมของ

มีลักษณะเป็นที่ดินใช้เป็นที่ตั้งของร้านอาหาร ขนาดพื้นที่ ๓ งาน ๕๓.๙๐ ตารางวา ราคาประเมิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา มูลค่ารวม ๑๕๑,๕๖๐,๐๐๐ บาท ใช้ประโยชน์เป็นประเภทอื่น อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ และร้อยละ ๐.๔ ของราคาประเมิน ตามมาตรา ๙๔ (๕) (ก) (ข) เป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ๕๑๖,๒๕๐ บาท ได้รับการลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นจำนวนภาษี ๕๑,๖๒๕ บาท ทั้งนี้ ค่าภาษีที่ต้องชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๑,๖๐๓ บาท จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษีในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยเสียภาษีเพิ่มขึ้น จำนวน ๑๒,๕๐๕.๒๕ บาท รวมค่าภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๑๔,๑๐๘.๒๕ บาท

๑.๒ ผู้อุทธรณ์ ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓ ครบกำหนดยื่นคำร้องคัดค้านในวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ แต่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑๐) เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๓ รวมเป็นระยะเวลา ๓๘ วัน จึงเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษี

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๓ ประกอบกับมาตรา ๑๔ และตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๐๘.๓/ว ๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีและการคัดค้านการประเมินภาษี พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ “กรณีผู้เสียภาษีผู้ใดเห็นว่าการประเมินภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ถูกต้อง แต่ไม่สามารถใช้สิทธิยื่นคำร้องคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่น พิจารณาทบทวนการประเมินได้ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี และผู้เสียภาษีดังกล่าวได้ยื่นคำร้องขอขยายเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีก่อนครบกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถพิจารณาขยายกำหนดเวลาคัดค้านการประเมินภาษีออกไปได้ตามความจำเป็นแก่กรณี ทั้งนี้ หากปรากฏว่าผู้เสียภาษีได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีเกินกว่า ระยะเวลาที่กำหนด หรือระยะเวลาที่ผู้บริหารท้องถิ่นได้ขยายออกไปแล้ว ผู้เสียภาษีย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินภาษี ขณะเดียวกันผู้บริหารท้องถิ่นย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีดังกล่าว”

เมื่อข้อเท็จจริง ...

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓ ครบกำหนดยื่นคำร้องคัดค้านในวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ แต่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑๐) เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๓ รวมเป็นระยะเวลา ๓๘ วัน จึงเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษี โดยผู้อุทธรณ์มิได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๔ ที่บัญญัติว่า “กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่าง ๆ หรือ กำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติ ตามกำหนดเวลาดังกล่าวมีเหตุจำเป็นจนไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ ให้ยื่นคำร้องขอขยาย หรือเลื่อนกำหนดเวลาก่อนกำหนดเวลาสิ้นสุดลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควรจะให้ ขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้” แต่ผู้อุทธรณ์มิได้ขอขยายหรือเลื่อน กำหนดเวลาดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินภาษีของ พนักงานประเมิน เมื่อผู้อุทธรณ์เสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินมาตั้งแต่เดิมแล้ว ย่อมเสียสิทธิในชั้นอุทธรณ์การประเมินด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เป็นไปตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓

วินิจฉัยไม่รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ไว้พิจารณา เนื่องจากผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ตาม มาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๓/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๓ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ยื่นคำคัดค้านเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ ๕๖ ตารางวา [REDACTED] ราคาประเมิน ต่อตารางวา ๖๕,๐๐๐ บาท ราคาประเมินของที่ดิน ๓,๖๕๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ จำนวนภาษีที่ต้องชำระ ๗๒๘ บาท หักลดภาษีร้อยละ ๕๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) จำนวน ๓๖๔ บาท

๑.๒ ผู้อุทธรณ์ ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ คส. ๐๐๔๘๓๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติม ประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไว้โดยชอบแล้วเมื่อวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ซึ่งครบกำหนดยื่นคำคัดค้าน ในวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ รวมระยะเวลา ๓๔ วัน ซึ่งเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษี

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

๑. ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักงานเขตคลองสานได้มี หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ คส. ๐๐๔๘๓๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส.๖) และแบบคำนวณภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบ (ภ.ด.ส. ๗) ที่ดินโฉนด เลขที่ ๒๙๒๖ หักลดภาษีร้อยละ ๕๐ ตามพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ค่าภาษีที่ต้องชำระเป็นเงิน ๓๖๔ บาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกองมรดกของ [REDACTED]

[REDACTED] ผู้จัดการมรดกรับโอนที่ดินมาในฐานะผู้จัดการมรดก เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งให้ทายาทโดยธรรมแต่ละคน และเป็นกรรมสิทธิ์รวมของทายาททุกคน ผู้จัดการมรดกจึงมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ผู้เสียภาษี ตามมาตรา ๔๗ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การประเมินภาษี ที่ดินของพนักงานประเมินจึงถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย เป็นไปตามมาตรา ๔ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

แต่เนื่องจาก ...

แต่เนื่องจากพนักงานประเมินมิได้แจ้งการประเมินภาษีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยตามทะเบียนบ้านเลขที่ [REDACTED] แต่อย่างใด เมื่อพนักงานประเมินแจ้งการประเมินเฉพาะที่ดินโดยมิได้แจ้งการประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วย ผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิโต้แย้งการประเมินของพนักงานประเมินเฉพาะการประเมินภาษีที่ดินเท่านั้น ผู้อุทธรณ์ไม่อาจโต้แย้งคัดค้านหรือขอยกเว้นภาษีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยมาในการประเมินภาษีที่ดินได้ ทั้งนี้ ในส่วนบ้านพักอาศัยเลขที่ [REDACTED] ซึ่งพนักงานประเมินมิได้แจ้งการประเมินไปพร้อมกับการประเมินภาษีที่ดินนั้น พนักงานประเมินจักได้แจ้งการประเมินเพิ่มเติมต่อไป

๒. ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๓ ประกอบกับมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน และตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ข้อ ๒ ที่กำหนดว่า กรณีผู้เสียภาษีผู้ใดเห็นว่าการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ถูกต้อง แต่ไม่สามารถใช้สิทธิยื่นคำร้องคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีและผู้เสียภาษีดังกล่าวได้ยื่นคำร้องขอขยายเวลาคัดค้านการประเมินภาษีก่อนครบกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถพิจารณาขยายกำหนดเวลาคัดค้านการประเมินภาษีออกไปได้ตามความจำเป็นแก่กรณี ทั้งนี้ หากปรากฏว่าผู้เสียภาษีได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดหรือระยะเวลาที่ผู้บริหารท้องถิ่นขยายออกไปแล้ว ผู้เสียภาษีย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินภาษี ขณะเดียวกันผู้บริหารท้องถิ่นย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับคำร้องคัดค้านการประเมินดังกล่าวไว้พิจารณา

เมื่อปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ครบกำหนดยื่นคำร้องคัดค้านในวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ แต่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส ๑๐) เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ รวมเป็นเวลา ๓๔ วัน จึงเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษี โดยผู้อุทธรณ์มิได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๔ ที่บัญญัติว่า “กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่าง ๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าวมีเหตุจำเป็นจนไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ ให้ยื่นคำร้องขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาก่อนกำหนดเวลาสิ้นสุดลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควรจะให้ขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้” แต่ผู้อุทธรณ์มิได้ขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินภาษีของพนักงานประเมิน เมื่อผู้อุทธรณ์เสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินมาตั้งแต่เดิมแล้ว ผู้อุทธรณ์ย่อมเสียสิทธิในชั้นอุทธรณ์การประเมินด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เป็นไปตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓

วินิจฉัยไม่รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ไว้พิจารณา เนื่องจากยื่นคัดค้านการประเมินภาษีหรือเรียกเก็บภาษีเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ...

ทั้งนี้ ผู้ยุทธธรรมมีสิทธิยุทธธรรมคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณายุทธธรรมการประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยยุทธธรรม ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๔/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๔ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ที่จอดรถเป็นที่จอดรถสาธารณะ และที่ดินของหน่วยงานรัฐแปลงเดียวกัน ให้เช่าหลายสัญญา

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ [REDACTED] มีการใช้ประโยชน์ โดยให้ผู้อุทธรณ์เช่าทั้งสิ้น ๗ รายการ ดังนี้

- (๑) ลานจอดรถตลาดสามย่าน พื้นที่ ๑ ไร่ ๓๕ ตารางวา
- (๒) ที่จอดรถหมอน ๒๓ - ๒๔ พื้นที่ ๖ ไร่ ๙๙.๗๕ ตารางวา
- (๓) ที่จอดรถหมอน ๒๘ พื้นที่ ๕ ไร่ ๙๗.๕๐ ตารางวา
- (๔) ที่จอดรถหมอน ๓๓ พื้นที่ ๑๔ ไร่ ๒ งาน ๒๓.๗๕ ตารางวา
- (๕) ที่จอดรถหมอน ๔๖ พื้นที่ ๔ ไร่ ๒ งาน ๙๗.๗๕ ตารางวา
- (๖) ที่จอดรถบริเวณสะพานเหลือง พื้นที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๑๘.๕๐ ตารางวา
- (๗) ลานจอดรถอุทยาน ๑๐๐ ปี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พื้นที่ดินที่ตั้งอาคาร ๑,๖๕๐ ตารางวา

๑.๒ พนักงานประเมินประเมินทรัพย์สิน ดังนี้

(๑) ลานจอดรถตลาดสามย่าน พื้นที่ ๑ ไร่ ๓๕ ตารางวา กรมธนารักษ์ราคาประเมินที่ดิน ตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร รวมราคาประเมินของที่ดิน ๑๓๔,๘๕๐,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถเก็บค่าบริการ) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๒ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒ ปี รวมราคา สิ่งปลูกสร้าง ๑๕,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๓๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๑๔,๗๐๐ บาท รวมมูลค่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๑๓๔,๘๖๔,๗๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่น ในอัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๔ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๔๘๘,๔๕๘.๘๐ บาท

(๒) ที่จอดรถหมอน ๒๓ - ๒๔ พื้นที่ ๖ ไร่ ๙๙.๗๕ ตารางวา กรมธนารักษ์ราคาประเมิน ที่ดินตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร รวมราคาประเมินของที่ดิน ๗๗๔,๙๒๒,๕๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถเก็บค่าบริการ) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๘ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒ ปี รวมราคา สิ่งปลูกสร้าง ๖๐,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๑,๒๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๕๘,๘๐๐ บาท รวมมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ๗๗๔,๙๘๑,๓๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่นใน อัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๕ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๓,๖๒๔,๙๐๖.๕๐ บาท

(๓) ที่จอดรถ...

(๓) ที่จอดรถหมอน ๒๘ พื้นที่ ๕ ไร่ ๙๗.๕๐ ตารางวา กรมธนารักษ์ราคาประเมินที่ดิน ตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๖๕๐,๒๒๕,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถ) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๒ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยวตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒ ปี รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๑๕,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๓๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๑๔,๗๐๐ บาท รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๖๕๐,๒๓๙,๗๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่นในอัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๕ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๓,๐๐๑,๑๙๘.๕๐ บาท

(๔) ที่จอดรถหมอน ๓๓ พื้นที่ ๑๔ ไร่ ๒ งาน ๒๓.๗๕ ตารางวา กรมธนารักษ์ราคาประเมิน ที่ดินตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๑,๘๐๕,๓๖๒,๕๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถ) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๒ ตารางเมตร ราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒ ปี รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๑๕,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๓๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๑๔,๗๐๐ บาท รวมมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ๑,๘๐๕,๓๗๗,๒๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่น ในอัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๖ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๙,๕๘๒,๒๖๓.๒๐ บาท

(๕) ที่จอดรถหมอน ๔๖ พื้นที่ ๔ ไร่ ๒ งาน ๙๗.๗๕ ตารางวา กรมธนารักษ์ราคา ประเมินที่ดินตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๕๘๘,๓๐๒,๕๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถ) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๔ ตารางเมตร ราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒ ปี รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๓๐,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๖๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๒๙,๔๐๐ บาท รวมมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ๕๘๘,๓๓๑,๙๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่นในอัตรา ค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๕ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๒,๖๙๑,๖๕๙.๕๐ บาท

(๖) ที่จอดรถบริเวณสะพานเหลือง พื้นที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๑๘.๕๐ ตารางวา กรมธนารักษ์ ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๑๙๑,๗๓๕,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถ) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๒ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒ ปี รวมราคา สิ่งปลูกสร้าง ๑๕,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๓๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๑๔,๗๐๐ บาท รวมมูลค่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๑๙๑,๗๔๙,๗๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่น ในอัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๔ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๗๑๖,๙๙๘.๘๐ บาท

(๗) ลานจอดรถอุทยาน ๑๐๐ ปี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พื้นที่ดินที่ตั้งอาคาร ๑,๖๕๐ ตารางวา ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินที่ดิน ๕๑๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท ห้องเลขที่ ๑๗๐๑ (ลานจอดรถ) พื้นที่อาคาร ๖,๖๐๐ ตารางเมตร สัดส่วนร้อยละ ๘๓.๐๒ ราคาประเมิน ที่ดินตามสัดส่วน ๔๒๔,๖๔๑,๕๐๙.๔๓ บาท สิ่งปลูกสร้าง (อาคารอุทยาน ๑๐๐ ปี) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ๖,๖๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารสำนักงานความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๔ ปี รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๔๘,๘๕๐,๐๐๐ บาท ค่าเสื่อม ๑,๙๕๓,๖๐๐ บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ๔๖,๘๙๖,๔๐๐ บาท รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๔๗๑,๕๒๗,๙๐๙.๔๓ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณโดยไม่รวมกับที่ดินแปลงอื่นในอัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๓ - ๐.๕ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสีย ๒,๑๐๗,๖๓๙.๕๕ บาท

รวมมูลค่า ...

รวมมูลค่าฐานภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้เป็นเงินจำนวน ๒๒,๒๑๔,๑๒๔.๘๕ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละ ๘๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ คงเหลือภาษีที่ต้องชำระ ๒,๒๒๑,๔๑๒.๔๘ บาท ทั้งนี้ ไม่มีค่าภาษีที่ต้องชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงไม่ได้รับการบรรเทาภาษีตามมาตรา ๘๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตปทุมวัน ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์โดยสรุป ดังนี้

ประการที่ ๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ คำว่า “ที่จอดรถสาธารณะ” และการเป็นที่จอดรถสาธารณะนั้น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่เปิดให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้ามาใช้บริการได้ ทั้งนี้ กรณีเข้ามาจอดรถโดยเสียค่าบริการ และกรณีขับรถผ่านทางไปโดยไม่เสียค่าบริการ มิได้จำกัดเฉพาะบุคคลใดบุคคลหนึ่งและถึงแม้จะมีการเรียกเก็บค่าบริการ เทียบเคียงจากความหมายของ “ถนนสาธารณะ” ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ และ ฉบับที่ ๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕ จึงได้รับการยกเว้นภาษีด้วยเช่นกัน แม้อต่อมาภายหลังผู้อุทธรณ์ผู้ทำสัญญาเช่าและบริหารการจราจร จักได้เข้าทำสัญญาเพื่อจัดการจราจรและที่จอดรถก็ไม่ได้ทำให้ที่ดินสาธารณูปโภคที่ได้รับยกเว้นภาษีจะต้องมาเสียภาษีที่ดินดังกล่าวด้วย

ประการที่ ๒ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการจัดการจราจรและที่จอดรถภายในพื้นที่บริเวณโดยรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหลายแห่ง ดังนั้น ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว จึงมีความจำเป็นต้องรวมพื้นที่ถนนเพื่อให้ผู้อุทธรณ์สามารถจัดการจราจรได้อย่างคล่องตัว และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นอันเป็นประโยชน์เพื่อการสาธารณะ ย่อมได้รับยกเว้นภาษีตามกฎหมายการเช่าและจัดการจราจรมิได้คิดค่าเช่าจากการคำนวณพื้นที่ในสัญญาเช่าแต่อย่างใด หากแต่คิดจากส่วนแบ่งรายได้ของผู้อุทธรณ์ในแต่ละเดือน จึงไม่ถูกต้องหากจะนำพื้นที่ถนนดังกล่าวมาอยู่จะต้องเสียภาษีด้วย

ประการที่ ๓ ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บเงินค่าบริการจอดรถ เนื่องจากลักษณะของป้อมรับบัตรมีขนาดเล็กมีล้อเลื่อน สำหรับเป็นเคลื่อนย้ายไปมาได้ทันทีโดยไม่ต้องรื้อประกอบจึงมีลักษณะเป็นรถเข็นเคลื่อนที่แตกต่างจากบ้านประกอบสำเร็จ (บ้านน็อคดาวน์) ซึ่งไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ทันทีต้องมีอุปกรณ์รื้อถอนประกอบและต้องใช้รถยกในการเคลื่อนที่ไม่สามารถติดล้อเพื่อเคลื่อนที่ไปมาด้วยแรงคนปกติได้ กล่าวคือ ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บเงินค่าบริการดังกล่าว จึงไม่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยและไม่มีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้

ประการที่ ๔ การได้รับแบบแจ้งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและผู้อุทธรณ์มิได้ขอแก้ไขข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้อุทธรณ์ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์นั้น ด้วยที่ดินนี้เป็นที่ดินของหน่วยงานรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) มีการจัดสรรที่ดินเป็นสาธารณูปโภค ถนน ทางเท้า ลาน เป็นต้น ซึ่งมีรายละเอียดอย่างมากอาจทำให้ที่ดินของหน่วยงานเสียหายได้ ประกอบกับพื้นที่ถนน ขอยต่างๆ นั้น ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่กรุงเทพมหานครสามารถรู้ได้เอง เนื่องจากเป็นที่ดินถนนขอยมานานกว่า ๕๐ ปี การที่ไม่ได้ขอแก้ไขนั้นหาได้มีข้อกฎหมายใดที่จะทำให้ข้อเท็จจริงหรือข้อความจริงที่มีอยู่ตามความจริงต้องสูญเสียความเป็นจริงนั้น หรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่นได้

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัย ดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

ประการที่ ๑ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้หาผลประโยชน์ แต่เนื่องจากกรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในฐานะผู้ให้เช่าได้ให้ผู้อุทธรณ์ (ผู้เช่า) ใช้หาผลประโยชน์ จึงไม่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ แม้ผู้อุทธรณ์กล่าวว่า ลานจอดรถสาธารณะที่ได้รับการลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ในอัตราร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓ ในกรณีดังต่อไปนี้ (๘) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชนเป็นการทั่วไปเฉพาะเพื่อการดังต่อไปนี้ (จ) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร เมื่อที่จอดรถดังกล่าวมิใช่ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร ผู้อุทธรณ์ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวโดยมีการให้เช่า และผู้เช่ายอมต้องหวงกันพื้นที่เช่าเพื่อทำประโยชน์และเก็บค่าบริการจากที่จอดรถภายในบริเวณที่ตนเองเช่า จึงมิใช่เป็นลานจอดรถสาธารณะที่ได้รับการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ ๕๐ กรณี จึงไม่มีประเด็นเรื่องการลดโดยระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติงานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จะให้ลดภาษีเพิ่มอีกร้อยละ ๕๐ จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประการที่ ๒ ประเด็นที่ผู้อุทธรณ์มีความเห็นว่าสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นป้อมเก็บเงินนั้น พนักงานประเมินจะต้องกำหนดเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจอดรถหรือโรงงานซ่อมรถยนต์ ซึ่งมีราคาประเมิน ๕,๒๕๐ บาทต่อตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างจำนวน ๑๑ หลัง แบ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างอันเป็นป้อมเก็บค่าบริการจากการให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่า จำนวน ๑๐ หลัง โดยเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีฐานเป็นเสาเหล็กเหลี่ยมฝังลงในพื้นดินเพื่อรองรับน้ำหนักและทำให้สิ่งปลูกสร้างติดตรงตราบกับที่ดินได้อย่างมั่นคง ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถอันมีลักษณะอสังหาริมทรัพย์ซึ่งติดตรงตราบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๙ และเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท ทั้งนี้ ตามบัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ประเภทบ้านเดี่ยว อันสามารถเทียบเคียงได้กับสิ่งก่อสร้างประเภทบ้านสำเร็จรูป (บ้านน็อคดาวน์) ซึ่งมีลักษณะอย่างเดียวกันกับป้อมเก็บค่าบริการของผู้อุทธรณ์ และอาคารอุทยาน ๑๐๐ ปี ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเมินเฉพาะชั้นล่างสุดซึ่งใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์คูณกับพื้นที่ใช้ประโยชน์จริงเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทสำนักงานความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท การเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน จึงเป็นไปตามบัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประการที่ ๓ ประเด็นที่ผู้อุทธรณ์เห็นว่าได้รับประโยชน์เฉพาะที่ดินและพื้นที่สิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ใช้เป็นช่องจอดรถเท่านั้น ประกอบกับพื้นที่ในส่วนของถนนได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี นั้น ปรากฏข้อเท็จจริงว่าพนักงานประเมินนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสวนทางวิ่งรถและที่กัลดบดรวมคำนวณเพื่อใช้เป็นฐานภาษี พิจารณาแล้วเห็นว่า การกำหนดพื้นที่การประเมินภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น ข้อกฎหมายซึ่งกำหนดให้การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

จะต้องเป็น...

จะต้องเป็นกรณีหน่วยงานของรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ในกรณีทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ แต่จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำทรัพย์สินดังกล่าวไปให้ผู้อุทธรณ์เช่าครอบครอง โดยได้รับผลตอบแทนเป็นส่วนแบ่งรายได้ จึงถือว่าเป็นทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐที่ใช้หาผลประโยชน์ และไม่ได้ใช้ในกิจการของหน่วยงานรัฐตามพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๕๑ และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่าครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐและสร้างป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถอันเป็นสิ่งปลูกสร้างบริเวณทางเข้าออกลานจอดรถและซอยจุฬาฯ ๗, ๑๑, ๑๕, ๓๖, ๔๔, ๔๘ และ ๕๐ เป็นพฤติการณ์ของผู้อุทธรณ์ (ผู้เช่า) ถือเป็นการเช่าครอบครองทรัพย์สินที่ตนเช่าจากหน่วยงานของรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) และใช้พื้นที่ภายในซอยดังกล่าวเป็นลานจอดรถ ทางวิ่งรถ และที่กลับรถ การใช้ทรัพย์สินอุทธรณ์จึงมิใช่เพื่อสาธารณประโยชน์ หากแต่เพื่อใช้หาผลประโยชน์ของหน่วยงานรัฐและผู้อุทธรณ์เท่านั้น และผู้อุทธรณ์ยอมรับข้อเท็จจริงว่าเช่าและใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยให้ผลประโยชน์ต่างตอบแทนแก่หน่วยงานของรัฐจากส่วนแบ่งรายได้ของผู้อุทธรณ์ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงมิได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประการที่ ๔ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เดิมเป็นถนนสาธารณะโดยมีบุคคลโดยทั่วไปสัญจรอันเป็นสาธารณูปโภคของหน่วยงานรัฐเพื่อการสาธารณประโยชน์ และตามนियามการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย แต่จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมิได้นำพื้นที่ดินดังกล่าวจำหน่ายและจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือการพาณิชย์ หากแต่เป็นกรณีหน่วยงานของรัฐให้เอกชนเช่าทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนเท่านั้น และต่อมาผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่าเช่าครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากหน่วยงานรัฐตามสัญญาเช่าโดยครอบครองโดยรวมถึงถนนด้วย ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงมิใช่พื้นที่ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่อย่างใด หากแต่เป็นกรณีที่หน่วยงานของรัฐนำเอาทรัพย์สินซึ่งเดิมใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะออกให้เช่าเพื่อประโยชน์ของเอกชนโดยหน่วยงานของรัฐได้รับค่าตอบแทน ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงมิใช่ที่ดินอันได้รับการจัดสรรที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมิได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับตามกฎหมายกระทรวงโดยกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้ (๙) สิ่งก่อสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ซึ่งพนักงานประเมินประเมินเฉพาะที่ดินโดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง (ถนนและที่จอดรถ) ดังนั้น ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินอันเป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างประเภทถนนจึงมิใช่ทรัพย์สินอันได้รับยกเว้นจากการคำนวณภาษี เป็นแต่เพียงว่าไม่คิดภาษีในส่วน of สิ่งปลูกสร้าง

(ถนนและที่จอดรถ) เสมือนว่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และข้อกล่าวอ้างของผู้ร้องที่ประสงค์จะให้คิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะที่จอดรถเท่านั้น ย่อมขัดแย้งกับสัญญาของผู้อุทธรณ์และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิทั้งในส่วนของถนนและที่จอดรถ การประเมินจึงต้องถือว่าถนนและที่จอดรถเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานที่นำออกให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประการที่ ๕ ในส่วนของพื้นที่ของที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินนั้น เป็นไปตามการใช้ประโยชน์จริงย่อมชอบด้วยกฎหมายแล้ว เนื่องจากในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี ๒๕๖๓ พนักงานสำรวจได้สำรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ได้เช่าที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๐๕๗ ระหว่างผู้อุทธรณ์ (ผู้เช่า) กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือขนาดที่ดินในส่วนที่เป็นถนนของผู้อุทธรณ์เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๓๔๗ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบแจ้งของข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) ตามประกาศกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ซึ่งผู้อุทธรณ์มิได้โต้แย้งว่าขนาดพื้นที่ดินดังที่ปรากฏ (ภ.ด.ส. ๓) ไม่ตรงกันกับขนาดพื้นที่ของสัญญาเช่า ซึ่งผู้อุทธรณ์มีสิทธิขอแก้ไขและโต้แย้งตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ เมื่อผู้อุทธรณ์มิได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขนำพยานหลักฐานการใช้ประโยชน์ให้แตกต่างจากที่พนักงานสำรวจได้แจ้งในแบบแจ้งของข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) ไปแสดงให้พนักงานสำรวจเพื่อแก้ไขพื้นที่การใช้ประโยชน์แต่อย่างใด พื้นที่และลักษณะการใช้ประโยชน์จึงเป็นอันยุติตามที่พนักงานสำรวจได้แจ้งผู้อุทธรณ์ พนักงานประเมินจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพื้นที่การใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าและตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ การที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้ผู้อุทธรณ์เช่าทำประโยชน์อย่างอื่นนอกจากการอยู่อาศัยและการเกษตรกรรม จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๙๔ (๕) (ก) - (ค) ในอัตราร้อยละ ๐.๓ - ๐.๖ ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดสิทธิของผู้เสียภาษีในกรณีที่มีความเห็นว่ามีข้อมูลในแบบ ภ.ด.ส. ๓ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ต้องนำไปใช้ในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ยื่นคำร้องขอแก้ไขให้ถูกต้องได้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ยื่นคำร้องได้รับแบบ ภ.ด.ส. ๓ และตรวจสอบข้อมูลแล้ว แต่กลับเพิกเฉยไม่ได้แย้งถึงขนาดเนื้อที่ดินที่ผู้ยื่นคำร้องได้เช่าครอบครองจากหน่วยงานของรัฐนั้นว่าไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงอย่างไร จึงเป็นการแสดงเจตนาของผู้ยื่นคำร้องว่าขนาดเนื้อที่ดินในส่วนของซอยจุฬาฯ ๗, ๑๑, ๑๕, ๓๖, ๔๔, ๔๘ และ ๕๐ ผู้ยื่นคำร้องได้ยอมรับว่าได้ใช้ประโยชน์เป็นทางวิ่งรถ และที่กัลปพฤกษ์ โดยใช้ประโยชน์ร่วมกันกับพื้นที่ช่องจอดรถ ดังนั้น ขนาดเนื้อที่ดินตามแบบ ภ.ด.ส. ๓ ทั้งหมดจะต้องนำไปคำนวณเป็นฐานภาษี ทั้งนี้ เป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ข้อ ๒ (๔)

ดังนั้น การประเมินภาษีของพนักงานประเมินเป็นไปตามมาตรา ๙ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๕/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๕ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ กรณีนิติบุคคลและบุคคลธรรมดาที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน

ข้อเท็จจริง

๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๖๔ ไร่ ๓ งาน ๗๖ ตารางวา รวมพื้นที่ ๒๕,๙๗๖ ตารางวา ราคาประเมิน ๙,๒๐๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ๒๓๘,๙๗๙,๒๐๐ บาท ลักษณะการทำประโยชน์เป็นที่ดินทำเกษตรกรรม

๒. พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินที่อุทธรณ์ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ทำเกษตรกรรมกรณีเจ้าของที่ดินเป็นนิติบุคคล เนื้อที่ทั้งหมด ๖๔ ไร่ ๓ งาน ๗๖ ตารางวา เป็นจำนวนเงินค่าภาษีที่ดินแปลงดังกล่าว ๓,๘๑๖,๙๒ บาท พนักงานประเมินเห็นว่ากรณีกรรมสิทธิ์รวมของ บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมตามมาตรา ๔๐ กำหนดให้การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น รวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา ดังนั้น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจึงไม่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตลาดกระบัง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๓. ผู้อุทธรณ์เห็นว่า กรณีกรรมสิทธิ์รวมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมนั้นสามารถแบ่งแยกฐานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลและ บุคคลธรรมดาแต่ละคนออกจากกันได้ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่แต่ละคนถือครอง และเมื่อแยกฐานภาษีออกจากกันได้ บุคคลธรรมดาแต่ละคนที่เป็นเจ้าของที่ดินใช้ประกอบเกษตรกรรมย่อมได้รับยกเว้นมูลค่าของ ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และได้รับการยกเว้นการชำระภาษีในสามปีแรก สำหรับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตาม มาตรา ๙๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เป็นที่ดินกรรมสิทธิ์รวม ใช้ประกอบเกษตรกรรม และในโฉนดที่ดินได้บรรยายส่วนการถือครองไว้ชัดเจน กรณีดังกล่าวสามารถแบ่งแยกฐานการคำนวณ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลและบุคคลธรรมดาแต่ละคนออกจากกันได้ตามจำนวนเนื้อที่ดิน ที่แต่ละคนถือครองและเมื่อแยกฐานภาษีออกจากกันได้ บุคคลธรรมดาแต่ละคนที่เป็นเจ้าของที่ดิน

ใช้ประกอบ ...

ใช้ประกอบเกษตรกรรมย่อมได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และได้รับการยกเว้นการชำระภาษีในสามปีแรกสำหรับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามมาตรา ๙๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เห็นว่าตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่าในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าล้านบาท และมาตรา ๙๖ บัญญัติว่า เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กฎหมายยกเว้นให้กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มิใช่ให้ยกเว้นภาษีตามสิทธิหรือตามส่วนของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือตามจำนวนบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์รวม เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่อุทธรณ์ประกอบด้วย (๑) บริษัท ██████████ (๒) นาย ██████████ (๓) นางสาว ██████████ (๔) นางสาว ██████████ และ (๕) นาง ██████████ อันเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๙๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เมื่อทรัพย์สินที่อุทธรณ์ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวมพนักงานประเมินได้แจ้งประเมินภาษีไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมแล้ว ย่อมมีผลผูกพันต้องชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) ซึ่งกำหนดไว้ในกรณีทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ให้เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีแต่สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าของรวมในเรื่องนี้นั้น ต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๓๖๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่กำหนดให้เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ต้องช่วยเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตามส่วนของตนในการออกค่าจัดการ ค่าภาษีอากร และค่ารักษา กับทั้งค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวมกันด้วยนั้น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้อุทธรณ์ได้ชำระไว้แล้ว ผู้อุทธรณ์ก็ต้องไปว่ากล่าวกับเจ้าของรวมคนอื่น ๆ เป็นกรณีต่างหาก ดังนั้น การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมินเป็นไปตามมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๐ มาตรา ๙๔ และมาตรา ๙๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครขอด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๐ มาตรา ๙๔ และมาตรา ๙๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ที่ ๑๖/๒๕๖๔



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑๖ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภท

ข้อเท็จจริง

๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินจำนวน ๔ แปลง ดังนี้

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๓๕ ตารางวา รวมพื้นที่ ๑๓๕ ตารางวา ราคาประเมิน ๑๔,๒๕๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินของที่ดิน ๑,๙๒๓,๗๕๐ บาท

(๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา รวมพื้นที่ ๑๒๖ ตารางวา ราคาประเมิน ๑๔,๒๕๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินของที่ดิน ๑,๗๙๕,๕๐๐ บาท

(๓) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๒ งาน ๔ ตารางวา ราคาประเมิน ๑๔,๒๕๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินของที่ดิน ๒,๙๐๗,๐๐๐ บาท

(๔) ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ ๑๑ ตารางวา ราคาประเมิน ๑๔,๒๕๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินของที่ดิน ๑๕๖,๗๕๐ บาท

๒. พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะทางกายภาพของถนน แบ่งเป็น ๒ ส่วน คือ ๑. การประเมินราคาทุนทรัพย์สินที่ดินซึ่งอยู่ใต้ผิวถนนและ ๒. การประเมินทุนทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างตัวถนน ซึ่งตัวถนนเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฯ แต่มีได้กำหนดให้ที่ดินซึ่งอยู่ใต้ผิวถนนได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินไปด้วย พนักงานประเมินพิจารณาแล้วเห็นว่า โฉนดที่ดินทั้ง ๔ แปลง เป็นถนนส่วนบุคคลและมีลักษณะการใช้ประโยชน์ ในที่ดินมิได้เข้าข่ายที่จะต้องได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินตามข้อกำหนดของกฎหมาย

๓. ผู้อุทธรณ์เห็นว่า การประเมินภาษีไม่ถูกต้องเนื่องจากที่ดินทั้ง ๔ แปลง มีลักษณะการทำประโยชน์ เป็นถนนสำหรับผู้พักอาศัยใช้สัญจรเป็นทางเข้าออกจากบ้านพักอาศัยในซอย [REDACTED] ออกไปยัง ถนนหลักและเจ้าของถนนมีจุดประสงค์แบ่งโฉนดที่ดินออกมาเป็นถนนอย่างชัดเจนตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง ที่พักอาศัยเมื่อ ๔๖ ปีก่อน นอกจากนั้นถนนทั้ง ๔ โฉนด ไม่สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือทำการเกษตรใด ๆ ได้ จึงขอให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินทั้ง ๔ โฉนด เฉกเช่นเดียวกับบ้านพักอาศัยหลังหลักที่อยู่ภายใน ซอย [REDACTED] ด้วย และเจ้าของบ้านและที่ดินภายใน [REDACTED] ส่วนใหญ่มีชื่อในถนน ๔ โฉนด เนื่องจากมีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ข้อ ๒. คณะกรรมการ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่ดินที่จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น จะต้องดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ ข้อ ๑ - ๓ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้ร้องมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังดังกล่าว ดังนั้น ที่ดินที่อุทธรณ์ แม้โดยสภาพเป็นถนนคอนกรีตติดการะจำยอมทั้งแปลงและใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรแก่ประชาชนทั่วไปก็ตาม จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๘) ประกอบกับผู้อุทธรณ์และเจ้าของบ้านและที่ดินภายในซอย [REDACTED] เป็นผู้มึกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่อุทธรณ์ทั้ง ๔ โฉนด โดยมีจุดประสงค์แบ่งโฉนดที่ดินออกมาเป็นถนนอย่างชัดเจนตั้งแต่เริ่มก่อสร้างที่พักอาศัยเมื่อ ๔๖ ปีก่อน นอกจากนั้นถนนทั้ง ๔ แปลง ไม่สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือทำการเกษตรใด ๆ ได้ ถนนดังกล่าวจึงเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยโดยตรงซึ่งเป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ ที่กำหนดไว้ว่าการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยให้หมายถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย

พื้นที่ถนนที่อุทธรณ์ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถของตู้ซ่อมรถและสนามฟุตบอลเพื่อให้บริการแก่ผู้ที่นำรถยนต์มาซ่อมและเพื่อประโยชน์ของเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง จึงให้คำนวณตามสัดส่วนประเภทถนนที่ใช้ประโยชน์กับที่อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ ให้ตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ได้กำหนดไว้ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์หลายประเภทให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ซึ่งกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยได้มีการประกาศในเรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทไว้แล้ว ฉบับลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๓ ในกรณีนี้จึงต้องใช้หลักเกณฑ์และวิธีการในการคำนวณในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง ซึ่งตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๔) กำหนดให้ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ และ มาตรา ๙๔ (๕) กรณีเป็นการใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ให้คิดตามมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากพื้นที่สองผากถนนสามารถแบ่งพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถของลูกค้า และพื้นที่ส่วนที่เหลือที่ใช้ต่อเนื่องไปด้วยกับที่อยู่อาศัยได้แน่นอน และพนักงานประเมินสำนักงานเขตบางเขนคำนวณอัตราค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๙๔ (๔) และมาตรา ๙๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามรายละเอียดการคำนวณการประเมินภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ดังนี้

การคำนวณภาษี ...

การคำนวณภาษี

๑. โฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๒ งาน ๔ ตารางวา ($๒๐๔ \times ๔ = ๘๑๖$ ตารางเมตร) เป็นถนนส่วนบุคคล ด้านซ้ายของถนนส่วนบุคคล ติดกันกับโฉนด [REDACTED] มีสิ่งปลูกสร้างเลขที่ [REDACTED] ด้านหน้าติดริมถนน [REDACTED] เป็นตึก ๒ ชั้นขนาด ๒๗×๖ เมตร ใช้ประกอบการค้า ถัดมาเป็นสนามฟุตบอล ขนาด ๓๒.๕×๒๗ เมตร ด้านในสุดเป็นตึก ๔ ชั้นขนาด ๗.๒×๑๕ เมตร เป็นบ้านอยู่อาศัยเอง ซึ่งบางส่วนของถนนส่วนบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถของลูกค้านำมาให้บริการ ร้านค้าและสนามฟุตบอล การประเมินภาษีจึงแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีเป็น ๒ ส่วน ดังนี้

๑.๑ พื้นที่จอดรถลูกค้า (สีม่วง ๑) (ถนนกว้าง ๘ เมตร) \times (ความยาวตั้งแต่ปากซอยของถนนส่วนบุคคลจนสุดสนามฟุตบอล ๔๐ เมตร เว้นบ้านอยู่อาศัย) = $(๓๒๐ \text{ ตารางเมตร} / ๔ \text{ แปลงหน่วยเท่ากับ } ๘๐ \text{ ตารางวา}) \times (\text{ราคาประเมิน } ๑๔,๒๕๐ \text{ บาท/ตารางวา}) \times (\text{อัตราภาษี } ๐.๓\% \text{ อื่นๆ})$ การคำนวณ = $๘ \times ๔๐ = ๓๒๐ / ๔ = ๘๐ \times ๑๔,๒๕๐ = ๑,๑๔๐,๐๐๐ \times ๐.๓\% = ๓,๔๒๐$ บาท

๑.๒ พื้นที่ถนนส่วนที่เหลือ (สีเหลือง ๑) เป็นการใช้อยู่อาศัยคำนวณได้จากเนื้อที่ดินทั้งหมด ๒ งาน ๔ ตารางวา ($๒๐๔ \times ๔ = ๘๑๖$ แปลงหน่วยเป็น ตารางเมตร) - $(๓๒๐ \text{ ตารางเมตร จากข้อ } ๑.๑) = (๔๙๖ \text{ ตารางเมตร} / ๔ \text{ แปลงหน่วยเท่ากับ } ๑๒๔ \text{ ตารางวา}) \times (\text{ราคาประเมิน } ๑๔,๒๕๐ \text{ บาท/ตารางวา}) \times (\text{อัตราภาษี } ๐.๐๒\% \text{ อยู่อาศัยรอง})$ การคำนวณ = $๘๑๖ - ๓๒๐ = ๔๙๖ / ๔ = ๑๒๔ \times ๑๔,๒๕๐ = ๑,๗๖๗,๐๐๐ \times ๐.๐๒\% = ๓๕๓.๔๐$ บาท

๒. โฉนดเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ดิน ๑ งาน ๒๖ ตารางวา ($๑๒๖ \times ๔ = ๕๐๔$ ตารางเมตร) เป็นถนนส่วนบุคคลด้านขวาของถนน ติดกันกับโฉนด [REDACTED] มีสิ่งปลูกสร้างเลขที่ [REDACTED] เป็นอู่ซ่อมรถยนต์ และมีการใช้ประโยชน์บางส่วนของถนนเป็นที่จอดรถของลูกค้านำมาบริการซ่อม การประเมินภาษีจึงแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีเป็น ๒ ส่วน ดังนี้

๒.๑ พื้นที่จอดรถลูกค้า (สีม่วง ๒) (ถนนกว้าง ๕ เมตร) \times (ความยาวด้านหน้าของโฉนด [REDACTED] ที่ติดกับถนนส่วนบุคคล ๒๕ เมตร) = $(๑๒๕ \text{ ตารางเมตร} / ๔ \text{ แปลงหน่วยเท่ากับ } ๓๑.๒๕ \text{ ตารางวา}) \times (\text{ราคาประเมิน } ๑๔,๒๕๐ \text{ บาท/ตารางวา}) \times (\text{อัตราภาษี } ๐.๓\% \text{ อื่นๆ})$ การคำนวณ = $๕ \times ๒๕ = ๑๒๕ / ๔ = ๓๑.๒๕ \times ๑๔,๒๕๐ = ๔๔๕,๓๑๒.๕๐ \times ๐.๓\% = ๑,๓๓๕.๙๔$ บาท

๒.๒ พื้นที่ถนนส่วนที่เหลือ (สีเหลือง ๒) เป็นการใช้อยู่อาศัยคำนวณได้จากเนื้อที่ดินทั้งหมด ๑ งาน ๒๖ ตารางวา ($๑๒๖ \times ๔ = ๕๐๔$ แปลงหน่วยเป็นตารางเมตร) - $(๑๒๕ \text{ ตารางเมตร จากข้อ } ๒.๑) = (๓๗๙ \text{ ตารางเมตร} / ๔ \text{ แปลงหน่วยเท่ากับ } ๙๔.๗๕ \text{ ตารางวา}) \times (\text{ราคาประเมิน } ๑๔,๒๕๐ \text{ บาท/ตารางวา}) \times (๐.๐๒\% \text{ อยู่อาศัยรอง})$ การคำนวณ = $๕๐๔ - ๑๒๕ = ๓๗๙ / ๔ = ๙๔.๗๕ \times ๑๔,๒๕๐ = ๑,๓๕๐,๑๘๗.๕๐ \times ๐.๐๒\% = ๒๗๐.๐๔$ บาท

๓. โฉนดเลขที่ [REDACTED] ...

๓. โฉนดเลขที่ [REDACTED] (สี่ เหลือ ๓)
เนื้อที่ดิน ๑ งาน ๓๕ ตารางวา (๑๓๕ ตารางวา) เป็นถนนส่วนบุคคลใช้ประโยชน์
เพื่อการอยู่อาศัย (ราคาประเมิน ๑๔,๒๕๐ บาท/ตารางวา) x (๐.๐๒% อยู่อาศัยรอง)
การคำนวณ = ๑๓๕ x ๑๔,๒๕๐ = ๑,๙๒๓,๗๕๐ x ๐.๐๒% = ๓๘๔.๗๕ บาท

๔. โฉนดเลขที่ [REDACTED] (สี่ เหลือ ๓)
เนื้อที่ดิน ๑๑ ตารางวา (๑๑ ตารางวา) เป็นถนนส่วนบุคคลใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย
(ราคาประเมิน ๑๔,๒๕๐ บาท/ตารางวา) x (๐.๐๒% อยู่อาศัยรอง) การคำนวณ = ๑๑ x
๑๔,๒๕๐ = ๑๕๖,๗๕๐ x ๐.๐๒% = ๓๑.๓๕ บาท

คำอธิบายเพิ่มเติม

- | | | |
|--|-------|--------------|
| ๑. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ | จำนวน | ๕,๗๙๕.๔๘ บาท |
| ๒. ได้รับการลดภาษีร้อยละ ๙๐ % | จำนวน | ๕,๒๑๕.๙๓ บาท |
| ๓. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษี | จำนวน | ๕๗๙.๕๕ บาท |
| ๔. ภาษีที่ชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ | จำนวน | ๒๙๑.๓๐ บาท |
| ๕. มีส่วนต่าง | จำนวน | ๒๘๘.๒๕ บาท |
| ๖. การบรรเทาภาระภาษีโดยเสียภาษีเพิ่มขึ้น (ร้อยละ ๒๕) | จำนวน | ๗๒.๐๖ บาท |
| ๗. ค่าภาษีที่ต้องชำระ(ข้อ ๔ + ข้อ ๖) | จำนวน | ๓๖๓.๓๖ บาท |
| ๘. ค่าภาษีที่ชำระแล้วในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ | จำนวน | ๗๒๗.๒๐ บาท |
| ๙. เงินที่ต้องคืน(ข้อ ๘ - ข้อ ๗) | จำนวน | ๓๖๓.๘๔ บาท |

ดังนั้น ผู้อุทธรณ์ได้ชำระภาษีดังกล่าวแล้ว จำนวน ๗๒๗.๒๐ บาท จึงต้องคืนภาษีให้แก่
ผู้อุทธรณ์ เป็นเงินจำนวน ๓๖๓.๘๔ บาท (๗๒๗.๒๐ - ๓๖๓.๓๖)

วินิจฉัยว่าให้แก่ไขการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓
ตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ตามประกาศกระทรวงการคลัง
และกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือ
สิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายอย่าง ผู้อุทธรณ์ได้ชำระภาษีดังกล่าวแล้ว จำนวน ๗๒๗.๒๐ บาท
จึงต้องคืนภาษีให้แก่ผู้อุทธรณ์ เป็นเงินจำนวน ๓๖๓.๘๔ บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่ผู้อุทธรณ์ในอัตรา
ร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้นนับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มี
คำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน อาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๑ ประกอบมาตรา ๕๔
วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ทั้งนี้ ผู้ยุทธรมมีสิทธิยุทธรมคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณายุทธรมการประเมินภาษี
กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
คำวินิจฉัยยุทธรม ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

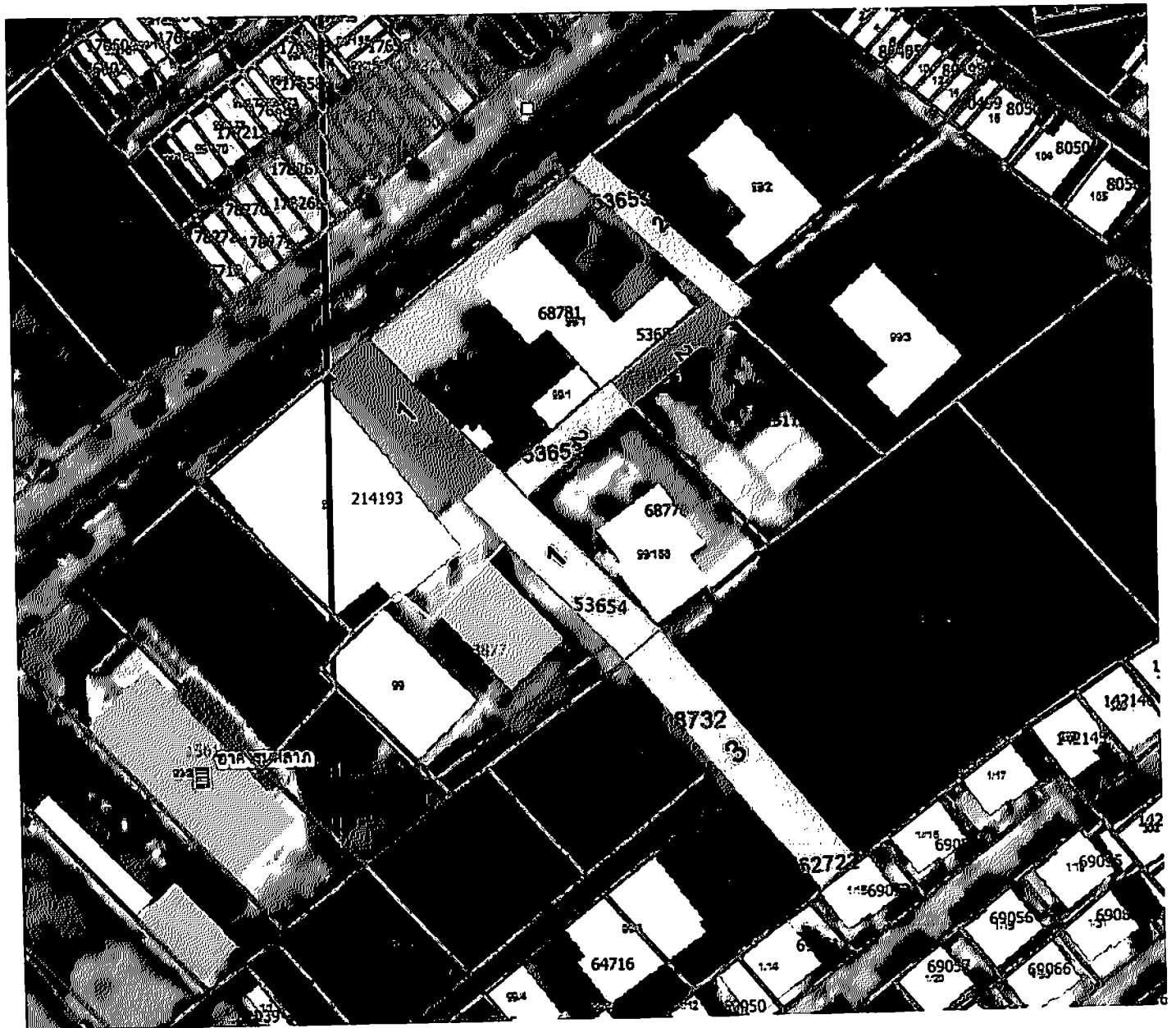
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

เอกสารแนบคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ 16/2564 (แผ่นที่ 1)



1. โฉนด 53654
2. โฉนด 53653
3. โฉนด 8732
4. โฉนด 64722

เอกสารแนบคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ 16/2564 (แผนที่ 2)

