



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานกฎหมายและคดี (ส่วนคดีและความรับผิดชอบทางระมัดโรทร.๐ ๒๒๒๕ ๐๔๓๕ หรือโทร. ๓๓๕๕ โทรสาร ๐ ๒๒๒๕ ๓๐๐๔)

ที่ กท ๐๔๐๕/ ๑๓๓๒

วันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๖๔

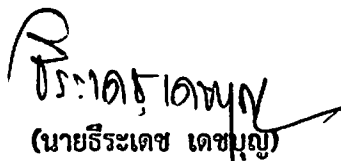
เรื่อง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนัก และผู้อำนวยการเขต

ตามที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มอบอำนาจเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ปลัดกรุงเทพมหานครหรือรองปลัดกรุงเทพมหานครที่ปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมายสั่งราชการหน่วยงานหรือส่วนราชการ ปฏิบัติราชการแทน เกี่ยวกับกรณีพิจารณาคำร้องขอรับเงินคืน มีคำสั่งคืนเงินและให้ดอกเบี่ยพร้อมมีหนังสือแจ้งแก่ผู้ที่ได้เสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย และมอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักการคลัง หรือผู้อำนวยการเขต แล้วแต่กรณี ปฏิบัติราชการแทน เกี่ยวกับกรณีการสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินภาษี การชำระภาษี การคืนภาษี ภาษีค้างชำระ การคัดค้าน การอุทธรณ์การประเมินภาษี และการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจ ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒ และปลัดกรุงเทพมหานครได้เห็นชอบให้เวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร เมื่อวินิจฉัยเสร็จแล้วให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและพิจารณาประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป นั้น

เพื่อให้การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอส่งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๓ - ๑๑/๒๕๖๓ ตามมติที่ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ มาเพื่อโปรดทราบและเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือประกอบกับการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป


นายธีระเดช เดชบุญ

ผู้อำนวยการสำนักงานกฎหมายและคดี
สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



สำนักงานกฎหมายและคดี
กลับวันที่ ๒ มี.ค. ๒๕๖๕
เวลา

รองปลัดกรุงเทพมหานคร
รับที่ ๒๓๕
รับที่ ๓๓ มี.ค. ๒๕๖๕
เวลา ๑๐.๐๘

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานกฎหมายและคดี (ส่วนคดีและความรับผิดชอบคดี โทร. ๒๒๒๕ ๐๔๓๔ หรือโทร. ๑๓๕๔ โทรสาร ๐ ๒๒๒๕ ๓๐๐๔)

ที่ กท ๐๔๐๕/๑๑๕๔

วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอบความเห็นชอบให้เวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกรุงเทพมหานคร

ต้นเรื่อง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๕ กำหนดให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่ง แต่งตั้งอีกจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการ และให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งข้าราชการสังกัด กรุงเทพมหานคร เป็นเลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ ซึ่งต่อมาผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งแต่งตั้ง ผู้อำนวยการสำนักงานกฎหมายและคดี สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นเลขานุการ และผู้อำนวยการส่วนคดี-และความรับผิดชอบคดี สำนักงานกฎหมายและคดี สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ช่วยเลขานุการ ในคณะกรรมการดังกล่าว ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๔๑๗๗/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๒

ข้อเท็จจริง

๑. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มอบอำนาจเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ปลัดกรุงเทพมหานครหรือรองปลัดกรุงเทพมหานครที่ปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมาย สั่งราชการหน่วยงานหรือส่วนราชการ ปฏิบัติราชการแทน เกี่ยวกับกรณีพิจารณาคำร้องขอปรับเงินคืน มีคำสั่งคืนเงิน และให้ดอกเบี้ยพร้อมมีหนังสือแจ้งแก่ผู้ที่ได้เสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย และมอบอำนาจให้ผู้ช่วยเลขานุการสำนักงานการคลัง หรือผู้อำนวยการเขต แล้วแต่กรณี ปฏิบัติราชการแทน เกี่ยวกับกรณีการสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินภาษี การชำระภาษี การคืนภาษี ภาษีค้างชำระ การคัดค้าน การอุทธรณ์การประเมินภาษี และการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจ ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒


๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครได้พิจารณาและมีมติที่ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ แต่งตั้งให้นางนภาพร อิศระเสรีพงษ์ และนายนพ ภูษธร ณ อยุธยา เป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการดังกล่าว ตามมาตรา ๗๕ แห่งพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๓. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครได้พิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๑/๒๕๖๓ - ๔/๒๕๖๓ และการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๕ - ๑๑/๒๕๖๓

ข้อพิจารณา ...

ข้อพิจารณาและเสนอแนะ สำนักงานกฎหมายและคดีในฐานะฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วเห็นว่า ในการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และกรอบระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป อันเป็นผลให้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ถูกยกเลิก โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และกรอบระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และอนุบัญญัติที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว มีความแตกต่างไปจากหลักกฎหมายเดิมหลายประการ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว เห็นควรเวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครดังกล่าว ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการประเมินภาษี หรือประกอบการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความเห็นชอบให้สำนักงานกฎหมายและคดีเวียนแจ้งผู้อำนวยการสำนักและผู้อำนวยการเขตเพื่อทราบ และเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป


(นายธีระเดช เตชาอุดม)
ผู้อำนวยการสำนักงานกฎหมายและคดี
สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

เห็นชอบ - ดำเนินการตามเสนอ



(นายพานุรักษ์ กลิ่นนุรักษ์)
รองปลัดกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร
- ๘ มี.ค. ๒๕๖๔



ที่ ๑/๒๕๖๓

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องที่ ๑ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีของบ้านหลังหลักและบ้านหลังอื่น

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นกรรมสิทธิ์ของ [REDACTED] มีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย เลขที่ ๔๘/๗๑ และเลขที่ ๔๘/๗๒ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๘๑๓๕ [REDACTED] และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๘๑๓๖ [REDACTED] ตามลำดับ โดยบ้านทั้งสองเลขที่มีการตกแต่งปรับปรุง ให้มีสภาพการใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นหลังเดี่ยวทะเลถึงกันตั้งแต่ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้อุทธรณ์ ซึ่งที่ดินทั้งสองโฉนดมีราคาประเมินตารางวาละ ๕๕,๐๐๐ บาท และสิ่งปลูกสร้างบ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๔๕๐ บาท ปัจจุบันสิ่งปลูกสร้างมีอายุ ๓๒ ปี

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับบ้านพักอาศัยเลขที่ ๔๘/๗๒ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๘๑๓๖ [REDACTED]

[REDACTED] เนื่องจากโฉนดที่ดินและทะเบียนบ้านของผู้อุทธรณ์เป็นประเภทบ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) ซึ่งตามเจตนารมณ์ของผู้ก่อสร้างต้องการแยกเป็นแต่ละหลังตามหมายเลขประจำบ้าน จึงทำให้ มีบ้านหลังหลักและหลังรอง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งผู้อุทธรณ์มีชื่อ ในทะเบียนบ้านเลขที่ ๔๘/๗๑ ถือเป็นบ้านหลังหลัก มีมูลค่าของฐานภาษีแล้วไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท จึงได้รับ ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนบ้านเลขที่ ๔๘/๗๒ เป็นบ้านหลังรองไม่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง มีขนาดพื้นที่รวม ๙๖ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๔๕๐ บาท เป็นราคา สิ่งปลูกสร้าง ๗๑๕,๒๐๐ บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๘๑๓๖ ขนาดพื้นที่ ๑๗.๕๐ ตารางวา ราคา ประเมินตารางวาละ ๕๕,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ดิน ๙๖๒,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๑,๖๗๗,๗๐๐ บาท คิดอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ จึงมีภาษีที่ต้องชำระ ๓๓๕.๕๔ บาท ลดจำนวนภาษีลง ร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ จึงต้องชำระภาษี ๓๓.๕๕ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขต- บางนาปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า คำว่าบ้านหลังอื่นหมายถึง บ้านหลังอื่นที่อยู่อีกแห่งหนึ่ง แยกออกไปต่างหาก แม้บ้านที่อุทธรณ์จะเป็นบ้านแถว หรือทาว์นเฮาส์ ๒ หลัง ติดกัน ตั้งอยู่บนที่ดิน ๒ โฉนด มีสมุดทะเบียนบ้าน ๒ เล่ม แต่สภาพความเป็นจริงเป็นบ้านหลังเดี่ยว บริเวณภายในบ้านทะเลถึงกันมีที่จอดรถ อยู่ภายในรั้วกำแพงเดียวกัน เปรียบเสมือนบ้านเดี่ยว และผู้อุทธรณ์มีเจตนาใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงหลังเดียว และเป็นหลังหลัก ไม่มีสภาพเป็นบ้านอีกหลังแยกออกไป เมื่อราคาประเมินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท จึงได้รับ ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ดังนั้น เมื่อบ้านของผู้อุทธรณ์มีทะเบียนบ้านแยกออกมาอีก ๑ หลัง และไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร กรณีนี้ไม่เข้าข้อยกเว้นที่จะได้รับประโยชน์ตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๕ กำหนดให้ ในสองปีแรกของการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๔๔ ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย และเพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนภาษีดังกล่าว กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี ดังนั้น ที่ดินทั้ง ๒ แปลง ของผู้อุทธรณ์จึงสามารถนำมารวมคำนวณมูลค่าของที่ดินได้ แต่สิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ต้องแยกมูลค่าออกจากกันเป็นสองหลัง เมื่อมูลค่าที่ดินทั้ง ๒ แปลง รวมกับบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์อีกหลังหนึ่งซึ่งผู้อุทธรณ์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน มีมูลค่าของฐานภาษีรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ย่อมได้รับยกเว้นฐานภาษีตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏตามทะเบียนบ้านซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านยังคงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามอัตราภาษีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย โดยสิ่งปลูกสร้างมีขนาดพื้นที่รวม ๙๖ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๔๕๐ บาท รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๗๑๕,๒๐๐ บาท หักค่าเสื่อมราคาในอัตราร้อยละ ๕๔ (อายุสิ่งปลูกสร้าง ๓๒ ปี) คงเหลือราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๓๒๘,๙๙๒ บาท คูณด้วยอัตราภาษีย้อยละ ๐.๐๒ คิดเป็นภาษี ๖๕,๗๙ บาท และลดจำนวนภาษีย้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงมีภาษีที่ต้องชำระ ๖,๕๗ บาท เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ชำระภาษีไว้แล้วจำนวน ๓๓,๕๕ บาท จึงให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสั่งคืนเงินจำนวน ๒๖,๙๘ บาท พร้อมดอกเบี้ยของเงินที่คืนดังกล่าวในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืนตามมาตรา ๘๑ ประกอบมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้แก่ไขการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยให้ประเมินภาษีเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏตามทะเบียนบ้านเลขที่ ๙๘/๗๒ [REDACTED] และคืนเงินในส่วนที่ได้ชำระไว้เกิน พร้อมดอกเบี้ยของเงินดังกล่าวแก่ผู้อุทธรณ์ในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๒/๒๕๖๓



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องที่ ๒ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหาของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นถนน

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ [redacted] ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๕๖๑

ขนาดเนื้อที่ ๓ งาน ๗๖ ตารางวา โดยสภาพการใช้ประโยชน์เป็นถนนคอนกรีตอยู่ในซอย [redacted] และติดภาระจำยอมทั้งแปลง ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในฐานะที่เป็นที่ดินตามโฉนดของผู้อุทธรณ์ มิใช่ประเมินภาษีกับถนนคอนกรีตซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีขนาดเนื้อที่ ๓ งาน ๗๖ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ดิน ๓,๗๖๐,๐๐๐ บาท คิดภาษีตามการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ ในอัตราร้อยละ ๐.๓ เป็นเงินภาษีจำนวน ๑๑,๒๘๐ บาท ลดจำนวนภาษีลงร้อยละ ๘๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกากลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ จึงต้องชำระภาษี ๑,๑๒๘ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตทวีวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต และติดภาระจำยอมทั้งแปลง จึงได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่หากทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ก็ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ การที่พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีในส่วนที่ดินโดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่รกร้างว่างเปล่าในอัตราร้อยละ ๐.๓ ย่อมไม่ถูกต้อง และทำให้ผู้อุทธรณ์รับภาระภาษีที่เพิ่มขึ้น

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากทรัพย์สินที่อุทธรณ์ แม้อยู่สภาพเป็นถนนคอนกรีต ติดเกาะจ่ายอมทั้งแปลงและใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรแก่ประชาชนทั่วไปก็ตาม ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๘) และการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นการประเมินภาษีกับที่ดินตามโฉนด มิใช่ประเมินภาษีกับถนนคอนกรีต ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากสภาพที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่อุทธรณ์ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรแก่ประชาชนทั่วไป ในบริเวณโดยรอบและข้างเคียงประกอบไปด้วยบ้านพักอาศัยเป็นตึกสามชั้น และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น ๒ หลัง ซึ่งมีบุตรของผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ วิทยาลัย [REDACTED] บ้านเรือนประชาชนอื่น และที่ดินรกร้างว่างเปล่า เป็นต้น ซึ่งตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒-ข้อ ๓ “ที่อยู่อาศัย” ให้หมายถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงจำเป็นต้องผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว และมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย

ดังนั้น เมื่อพิจารณาแล้วว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นการใช้ประโยชน์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย จึงต้องเสียภาษีที่ดินในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (๐.๐๒) ตามนัยบทเฉพาะกาล มาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงให้แก้ไขการประเมินภาษีดังกล่าว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จากเดิมประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมิน ๓,๗๖๐,๐๐๐ บาท เป็นเงินภาษี ๑๑,๒๘๐ บาท และลดจำนวนภาษีลงร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินภาษี ๑,๑๒๘ บาท โดยให้ใช้อัตราภาษีสำหรับการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมิน ๓,๗๖๐,๐๐๐ เป็นเงินภาษี ๗๕๒ บาท และลดจำนวนภาษีลงร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงมีภาษีที่ต้องชำระ ๗๕.๒๐ บาท เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ชำระภาษีไว้แล้วจำนวน ๑,๑๒๘ บาท จึงให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสั่งคืนเงินจำนวน ๑,๐๕๒.๘๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยของเงินที่คืนดังกล่าวในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืนตามมาตรา ๘๑ ประกอบมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ ...

วินิจฉัยให้แก้ไขการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จากเดิมประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ เป็นอัตราร้อยละ ๐.๐๒ และให้คืนเงินในส่วนที่ได้ชำระไว้เกิน พร้อมดอกเบี้ยของเงินดังกล่าวแก่ผู้อุทธรณ์ในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือน ของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกิน จำนวนเงินที่ได้รับคืน

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๗ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๓/๒๕๖๓



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องที่ ๓ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหาของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นถนน

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ [redacted] ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๒๒

[redacted] เนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๗๗.๑๐ ตารางวา [redacted] ราคาประเมินตารางวาละ ๓๙,๕๐๐ บาท โดยสภาพที่ดินใช้ประโยชน์เป็นถนน สำหรับผู้พักอาศัยภายในคอนโดมิเนียม [redacted] และประชาชนทั่วไปสามารถใช้สัญจรไปมาได้

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในฐานะที่เป็นที่ดินตามโฉนดของผู้อุทธรณ์ มีใช้ประโยชน์กับถนนคอนกรีตซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีขนาดเนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๗๗.๑๐ ตารางวา [redacted] ราคาประเมิน ตารางวาละ ๓๙,๕๐๐ บาท รวมเป็นราคาประเมินของที่ดิน ๓๐,๖๙๕,๔๕๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ คิดเป็นภาษี ๖,๑๓๙.๐๙ บาท ลดจำนวนภาษีย้อยละ ๙๐ ของภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเหลือค่าภาษีที่ต้องชำระ ๖๑๓.๙๐ บาท

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นถนน ตกเป็นภาระจำยอมทั้งแปลง และไม่สามารถใช้ทำประโยชน์ใดได้ นอกจากเป็นทางเดินรถให้บุคคลทั่วไปใช้สัญจรไปมา ในส่วนการนำไปทำสัญญาค้ำประกันการจดจำนองนั้น ได้จัดทำตั้งแต่วันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๓๕ เป็นการค้ำประกัน [redacted] ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการโครงการเท่านั้น ปัจจุบันนี้ที่ดินตกเป็นภาระจำยอมไม่สามารถนำไปจดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ และไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามสมควรแก่สภาพที่ดิน นอกเสียจากเป็นถนนเพื่อให้บุคคลทั่วไปสัญจรไปมาเท่านั้น จึงได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ ๙ ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากทรัพย์สินที่อุทธรณ์ซึ่งเป็นที่ดิน แม้ว่าจะตกเป็นภาระจำยอมให้ผู้พักอาศัย ในคอนโดมิเนียม [redacted] และยินยอมให้ประชาชนทั่วไปได้ใช้สัญจรไปมาก็ตาม แต่มิได้เป็นทรัพย์สิน ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด อันจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นการประเมินภาษีกับที่ดินตามโฉนด มิใช่ประเมินภาษีกับถนนคอนกรีตซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการ จัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีสภาพการใช้ประโยชน์เป็นถนนซึ่งจำเป็นต่อผู้พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม [redacted]

[redacted] เมื่อพิจารณาตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ข้อ ๓ ซึ่งกำหนดว่า การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้หมายถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย การที่พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ ซึ่งมีขนาดเนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๗๗.๑๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๙,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมิน ของที่ดิน ๓๐,๖๙๕,๔๕๐ บาท คำนวณภาษีตามเป็นประเภทที่อยู่อาศัยในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ คิดเป็นภาษี ๖,๑๓๙.๐๙ บาท ลดจำนวนภาษีสงร้อยละ ๕๐ ของภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษี สำหรับที่ดินสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเหลือค่าภาษีที่ต้องชำระ ๖๑๓.๕๐ บาท ซึ่งต่ำกว่า ภาษีที่ต้องชำระหรือหึ่งชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๕,๓๓๒.๑๐ บาท จึงไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) ดังนั้น การประเมินภาษี ของพนักงานประเมิน และคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี ของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ให้อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของพนักงานประเมิน และคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือ การเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...



ที่ ๔/๒๕๖๓

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องที่ ๔ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหาของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นถนน

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ [redacted] ที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted]

[redacted] รวมเนื้อที่จำนวน ๕๗ ตารางวา โดยสภาพการใช้ประโยชน์เป็นถนน ซึ่งจดทะเบียนการจ่ายอ้อมเต็มทั้งแปลง ตั้งอยู่ในซอย [redacted] กรุงเทพมหานคร ราคาประเมินตารางวาละ ๑๗,๕๐๐ บาท

๑.๒ พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในฐานที่เป็นที่ดินตามโฉนดของผู้อุทธรณ์ มิใช่ประเมินภาษีกับถนนคอนกรีตซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีขนาดเนื้อที่ ๕๗ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๑๗,๕๐๐ บาท เป็นราคาที่ดิน ๙๙๗,๕๐๐ บาท คิดภาษีตามการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ ในอัตราร้อยละ ๐.๓ เป็นเงินภาษีจำนวน ๒,๙๙๒.๕๐ บาท ลดจำนวนภาษีลงร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นค่าภาษี ๒๙๙.๒๕ บาท ซึ่งผู้อุทธรณ์มีภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๓๔.๙๐ บาท คิดเป็นส่วนต่างที่เพิ่มขึ้น ๒๖๔.๓๕ บาท เป็นกรณีและผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน จึงได้รับการบรรเทาภาระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) โดยต้องชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๓๔.๙๐ บาท รวมกับจำนวนร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างที่เพิ่มขึ้น (๖๖.๐๙ บาท) ผู้อุทธรณ์จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๑๐๐.๙๙ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตลาดพร้าวปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุป ดังนี้

(๑) ขอให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงตามหลักรัฐศาสตร์ไม่ใช่หลักนิติศาสตร์ (หลักนิติธรรมไม่ใช่หลักนิติรัฐ) เนื่องจากเป็นถนนที่ประชาชนใช้ร่วมกัน ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวงและตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๒/๒๕๖๓

(๒) กรมธนารักษ์ชี้แจงว่า กรณีที่ดินที่การะจ่ายอ้อมและให้ประชาชนใช้เข้าออกรัฐไม่เก็บภาษีอยู่แล้ว เป็นสภาพแห่งการใช้ที่ดินตามความเป็นจริง

(๓) ที่ดินการะจ่ายอ้อม ...

- (๓) ที่ดินภาระจำยอมใช้เป็นทางเข้าออกขอยกกำหนดราคาประเมินมากเกินไป
- (๔) ถนนส่วนบุคคลตามกฎหมายใหม่เปิดช่องให้มีการอุทธรณ์ภาษีได้

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากทรัพย์สินที่อุทธรณ์ซึ่งเป็นที่ดิน แม้โดยสภาพการใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจร (ถนนคอนกรีต) และติดภาระจำยอมทั้งแปลงก็ตาม ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับการยกเว้นภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๘) และการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นการประเมินภาษีกับที่ดินตามโฉนด มิใช่ประเมินภาษีกับถนนคอนกรีต ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนด ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อไม่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์ การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีการใช้ เป็นทางเข้าออกโรงเรือนของผู้อุทธรณ์เองและสามยทรัพย์แปลงอื่นซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ ทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย มิใช่เพื่อประโยชน์อย่างอื่น จึงให้กำหนดอัตราภาษีในประเภทที่อยู่อาศัย ในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ ตามการใช้ประโยชน์และข้อเท็จจริงที่ปรากฏ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาแล้วว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นการใช้ประโยชน์ที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อการอยู่อาศัย จึงให้แก้ไขการประเมินภาษีดังกล่าว จากเดิมประเมินภาษีอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคา ประเมิน ๙๙๗,๕๐๐ บาท เป็นเงินภาษี ๒,๙๙๒.๕๐ บาท ลดจำนวนภาษีลงร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษี ที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นค่าภาษี ๒๙๙.๒๕ บาท และบรรเทาภาระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) คงมีภาษีที่พนักงานประเมินคำนวณให้ต้องชำระ ๑๐๐.๙๙ บาท โดยให้ใช้อัตราภาษี ตามการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมิน ๙๙๗,๕๐๐ บาท เป็นเงินภาษี ๑๙๙.๕๐ บาท และลดจำนวนภาษีลงร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษี ที่ต้องชำระ ๑๙.๙๕ บาท ซึ่งต่ำกว่าภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๓๔.๙๐ บาท จึงไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ชำระภาษีไว้แล้วจำนวน ๑๐๐.๙๙ บาท จึงให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสั่งคืนเงิน จำนวน ๘๑.๐๔ บาท พร้อมดอกเบี้ยของเงินที่คืนดังกล่าวในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือน ของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกิน จำนวนเงินที่ได้รับคืน ตามมาตรา ๘๑ ประกอบมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ ...

วินิจฉัยให้แก้ไขการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จากเดิมประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ เป็นอัตราร้อยละ ๐.๐๒ และให้คืนเงินในส่วนที่ได้ชำระไว้เกิน พร้อมดอกเบี้ยของเงินดังกล่าวแก่ผู้อุทธรณ์ในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือน หรือเศษของเดือน ของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกิน จำนวนเงินที่ได้รับคืน

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๕/๒๕๖๓



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. นาย ██████████

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นอาคารชุด ขนาดพื้นที่ห้องรวมระเบียบ ๔๖๕.๕๑ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๒๐๓,๙๐๐ บาท และพื้นที่จอดรถส่วนบุคคล ๔๘ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๕๖,๒๐๐ บาท ██████████ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างนาย ██████████ ผู้อุทธรณ์ และนางสาว ██████████

ลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยแบบเพนท์เฮาส์ ██████████

๑.๒ พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ ปว๐๐๘๐๙๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบ หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๘) ไปยังผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับสัญญาลำดับแรก (หลังโอนด) ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุดฯ สำหรับพื้นที่ห้องขนาด ๔๓๓.๖๓ ตารางเมตร และระเบียบขนาด ๓๑.๘๘ ตารางเมตร ราคาประเมิน ตารางเมตรละ ๒๐๓,๙๐๐ บาท และพื้นที่จอดรถ ๔๘ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๕๖,๒๐๐ บาท รวมราคาประเมินทรัพย์สินที่อุทธรณ์ ๙๗,๖๑๕,๐๘๙ บาท ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นกรณีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย ว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ย่อมได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณ ภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง สำหรับ ส่วนที่เกิน ๕๐ - ๗๕ ล้านบาท จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท คิดภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๓ เป็นเงิน ๗,๕๐๐ บาท และส่วนที่เกิน ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท จำนวน ๒๒,๖๑๕,๐๘๙ บาท คิดภาษีในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๕ เป็นเงิน ๑๑,๓๐๗,๕๔๔ บาท รวมเป็นค่าภาษี ๑๘,๘๐๗,๕๔๔ บาท และลดภาษีร้อยละเก้าสิบล ของภาษีที่คำนวณได้ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษี ๑,๘๘๐,๗๕ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตปทุมวันปฏิบัติราชการ แทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๑ กำหนดให้บุคคลธรรมดาที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และเป็นผู้มีชื่อในทะเบียนบ้าน ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น ให้ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท โดยผู้อุทธรณ์ มีชื่อในทะเบียนบ้านเช่นเดียวกันกับนางสาว ██████████ รวม ๒ คน เท่ากับว่าแต่ละคนมีราคาประเมินอยู่คนละ ๔๘,๘๐๗,๕๔๔.๕๐ บาท ไม่เกินจำนวน ๕๐ ล้านบาท การที่พนักงานประเมินคิดภาษีเฉพาะพื้นที่ ในคอนโดมิเนียมที่ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของรวมเพียงคนเดียว จึงไม่ถูกต้อง และขัดกฎหมาย

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท และมาตรา ๓๕ (๓) กำหนดให้ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีคือมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง กรณีห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ดังนั้น ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงมาจากมูลค่าของทรัพย์สินโดยกฎหมายกำหนดให้ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีคือมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท มิใช่ให้ยกเว้นภาษีตามสิทธิหรือตามส่วนของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือตามจำนวนบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์รวมตั้งที่ผู้อุทธรณ์เข้าใจ เมื่อทรัพย์สินที่อุทธรณ์ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวม การแจ้งประเมินภาษีไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมย่อมมีผลผูกพันต้องชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) ซึ่งกำหนดไว้ในกรณีทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ให้เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดมีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี แต่สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าของรวมในเรื่องนี้นั้น ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๒ ที่กำหนดให้เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ต้องช่วยเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตามส่วนของตนในการออกค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร และค่ารักษา กับทั้งค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวมกันด้วยนั้น ซึ่งค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้อุทธรณ์ได้ชำระไว้แล้ว ผู้อุทธรณ์ก็ต้องไปว่ากล่าวกับเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งเป็นกรณีต่างหาก

ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ตั้งอยู่ [REDACTED] กรุงเทพมหานคร เป็นห้องชุดพักอาศัยแบบเพนท์เฮาส์ [REDACTED] เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างนางสาว [REDACTED] และผู้อุทธรณ์ ซึ่งทั้งสองคนมีชื่อในทะเบียนบ้านดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๒ เมื่อคำนวณมูลค่าของฐานภาษีตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตาม มาตรา ๔๑ แล้วคุณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๔๔ ตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๕ ประกอบประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ข้อ ๑ ซึ่งมีหลักว่า กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น หักด้วยห้าสิบล้านบาท หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์ โดยคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่อุทธรณ์แล้วเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ ๙๗,๖๑๕,๐๘๙ บาท หักด้วย ๕๐ ล้านบาท (ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑) ได้ผลลัพธ์ ๔๗,๖๑๕,๐๘๙ บาท ซึ่งมากกว่าศูนย์ ในส่วนที่เกินมานี้จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคุณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๔๔ (๒) (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม และ (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า ดังนั้น ฐานภาษีส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท คือจำนวน ๔๗,๖๑๕,๐๘๙ บาท ในส่วนของ ๒๕ ล้านบาทแรก ที่ต้องเสียภาษีคุณด้วยอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓ คิดเป็นภาษี ๗,๕๐๐ บาท และส่วนที่เหลือจาก ๒๕ ล้านบาทแรกดังกล่าว

แต่ไม่เกิน ...

แต่ไม่เกินห้าสิบล้านบาทอีก ๒๒,๖๑๕,๐๘๙ บาท คูณอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕ คิดเป็นภาษี ๑๑,๓๐๗.๕๔ บาท รวมเป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ๑๘,๘๐๗.๕๔ บาท และลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๑,๘๘๐.๗๕ บาท การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมินชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีจึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๖/๒๕๖๓



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. นาง

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๒ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหาของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นถนน

ข้อเท็จจริง

๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินโฉนดเลขที่

กรุงเทพมหานคร ขนาด ๖๐ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนส่วนบุคคล ราคาประเมินของที่ดิน ๔๖๕,๐๐๐ บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ

ผู้อุทธรณ์

๒. พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ ปว๐๐๓๒๐๘/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีลักษณะเป็นถนนทั้งแปลงใช้ประโยชน์ร่วมกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีได้นำสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นถนนคอนกรีตที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ (๙) มารวมคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์แต่อย่างใด คงเป็นราคาประเมินที่ดินเพื่อเรียกเก็บภาษี ๒๗,๙๐๐,๐๐๐ บาท คิดอัตราค่าภาษีร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมินเป็นค่าภาษี จำนวน ๕,๕๘๐ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นค่าภาษีที่ต้องชำระ ๕๕๘ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตปทุมวันปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๓. ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีลักษณะเป็นถนนทั้งแปลง ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้ (๙) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎกระทรวงดังกล่าวออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑๒) ซึ่งกำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น จึงหมายความว่า ส่วนที่เป็นถนนและส่วนของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนน ย่อมได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยการที่พนักงานประเมินตีความว่า ยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้เฉพาะส่วนที่เป็นถนนโดยไม่รวมส่วนของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของถนนดังกล่าวนี้ จึงไม่ถูกต้อง

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ บัญญัติว่า ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ อนุมาตรา (๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนด ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยอาศัยอำนาจแห่ง บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ซึ่งกฎกระทรวงฯ (๙) กำหนดให้สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนนจึงได้รับการยกเว้น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายดังกล่าว แต่ทรัพย์สินอันเป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนนั้น ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใด เมื่อข้อเท็จจริง รับฟังได้ว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ สภาพการใช้ประโยชน์เป็นถนนคอนกรีต ทั้งแปลง แต่สงวนสิทธิไว้ใช้ส่วนบุคคลโดยปิดป้าย “ถนนส่วนบุคคล” แสดงให้เห็นว่า ผู้อุทธรณ์ยังคงหวงกั้น ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เพื่อประโยชน์ของตนเอง และประโยชน์แก่ทรัพย์สินอื่นซึ่งใช้เพื่อการอยู่อาศัยที่อยู่ใน บริเวณใกล้เคียง ถือได้ว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิได้ใช้ประโยชน์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยด้วย แต่ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิใช่ถนนสาธารณะ ทั้งไม่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอม ให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ดังนั้น ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงไม่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใด ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีขนาด ๖๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๔๖๕,๐๐๐ บาท เป็นราคาประเมินทั้งแปลง ๒๗,๙๐๐,๐๐๐ บาท คิดภาษีประเภทเพื่อการอยู่อาศัยตาม มาตรา ๙๔ (๔) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมิน เป็นภาษีจำนวน ๕,๕๘๐ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวน ภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีที่ต้องชำระ ๕๕๘ บาท ดังนั้น การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน ขอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่เห็นชอบ กับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีจึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๗/๒๕๖๓



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

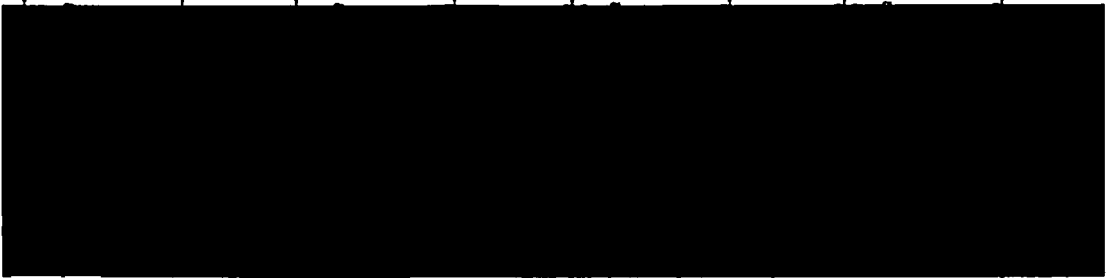
ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๓ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีการลดจำนวนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์

ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่



รวม ๒๕ โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่อดำเนิน กิจการสนามกอล์ฟ

๑.๒ พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ บป๐๐๐๔๐๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติม ประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ สำหรับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ดังกล่าวโดยคิดภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมิน เป็นค่าภาษี จำนวน ๒๐,๒๔๘,๔๐๙.๗๙ บาท ลดภาษีร้อยละเก้าสิบของ จำนวนภาษีที่คำนวณได้ คงเหลือภาษี ๒,๐๒๔,๘๔๐.๙๘ บาท ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการ เขตบางกะปิปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครพิจารณากรณีการลดจำนวนภาษีซึ่งผู้อุทธรณ์ ได้รับการลดจำนวนภาษีร้อยละเก้าสิบแล้ว จึงไม่อาจลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบตามพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้อีก และให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่

(ไม่ได้อยู่ในทรัพย์สินที่อุทธรณ์) เนื่องจากผู้อุทธรณ์ทำสัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินกับ สำนักงานเขตบางกะปิเมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ ต่อมาพนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งประเมินภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖ ฉบับทบทวนการประเมิน) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ บป๐๐๐๔๐๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์

เมื่อคำนวณ ...

เมื่อคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ เป็นภาษีจำนวน ๑๙,๖๑๐,๐๙๒.๕๔ บาท ลดจำนวนภาษี ร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้อันเป็นอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว คงเป็นภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องชำระ ๑,๙๖๑,๐๐๙.๒๕ บาท

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ดำเนินกิจการสนามกอล์ฟ มีวัตถุประสงค์ เพื่อส่งเสริมกีฬาและกีฬาอื่น ๆ ทุกประเภท ทั้งเป็นสมาชิกสามัญในสังกัดสมาคมกีฬาแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ และเป็นการเปิดให้บริการกับนักกีฬาโดยทั่วไป จึงควรได้รับการลดภาษี ในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๔ (๘) (ก) ก่อน แล้วจึงนำพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ มาคำนวณประเมินเพื่อลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ อีกครั้ง

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๕ บัญญัติว่า การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ ให้กระทำได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เกิน ร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีวัตถุประสงค์แรกเริ่มเพื่อส่งเสริมกีฬาและกีฬาอื่น ๆ ทุกประเภท ดังนั้น ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงอาจเข้าลักษณะเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชน เป็นการทั่วไปเฉพาะเพื่อการเล่นกีฬาตามชนิดที่คณะกรรมการการกีฬาแห่งประเทศไทยกำหนดให้สามารถ ของจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมกีฬาได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๔ (๘) (ก) (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๓) แต่ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๓) มาตรา ๓ กำหนดให้ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ในการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ อันเป็นผลให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท รวมถึง ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ได้รับการลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ในการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓

เมื่อพนักงานประเมินได้คำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นจำนวน ๑๙,๖๑๐,๐๙๒.๕๔ บาท ลดจำนวนภาษีร้อยละเก้าสิบ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงิน ๑๗,๖๔๙,๐๘๓.๒๙ บาท คงเป็นภาษีที่ต้องชำระ ๑,๙๖๑,๐๐๙.๒๕ บาท อันเป็นอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ด้วยเหตุนี้ไม่ว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์จะเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๔ (๘) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ดังที่ผู้อุทธรณ์ กล่าวอ้างหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจลดจำนวนภาษีลงได้อีก อันเป็นการซ้ำซ้อนไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๕ ดังนั้น การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ พนักงานประเมินชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และคำสั่งของผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร ที่ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีจึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ มาตรา ๕๕ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ สำหรับข้อโต้แย้ง ของผู้อุทธรณ์ในประเด็นอื่นไม่จำเป็นต้องพิจารณาอีกต่อไปเพราะไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงคำวินิจฉัย แต่อย่างใด

วินิจฉัยให้ ...

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครขอด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย อุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๘/๒๕๖๓

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๕ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจ

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์

ประกอบด้วยที่ดิน โฉนดเลขที่ และที่ดินโฉนดเลขที่

ราคาประเมินที่ดินทั้งสองแปลงตารางวาละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ดังกล่าว ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งทำการและดำเนินกิจการของ

๑.๒ พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ ๒๗๖๓/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติม ประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ เนื่องจากผู้อุทธรณ์เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกา มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจเกี่ยวข้องกับค้าไม้หรือของป่า รวมถึงอุตสาหกรรมอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วยไม้หรือของป่า ซึ่งลักษณะดังกล่าวเป็นกิจการเพื่อหาประโยชน์ จึงไม่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของ อาคาร ๗ และอาคาร ๘ เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม ส่วนอาคารอื่น ๆ ใช้เป็นสำนักงานของผู้อุทธรณ์ กรณีนี้จึงมิใช่ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สิน ที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รวมราคาประเมินที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ๒๕๑,๗๓๕,๖๘๘.๖๒ บาท คิดเป็นภาษีจำนวน ๑,๐๐๘,๖๗๘.๔๓ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตรา ร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นค่าภาษีที่ต้องชำระ ๑๐๐,๘๖๗.๘๕ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการ เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้อง คัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจได้ใช้ประโยชน์ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในกิจการของผู้อุทธรณ์เองอันเป็นทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ คงมีเพียงอาคาร ๗ (ร้านผลิตภัณฑ์) และอาคาร ๘ (ร้านกาแฟ) เท่านั้นที่ผู้อุทธรณ์ใช้หาผลประโยชน์

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑) บัญญัติว่า ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ อนุมาตรา (๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐ หรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ และกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒) กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ให้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรัฐวิสาหกิจ หมายความว่า (ก) องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล กิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น หรือหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ และ (ข) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่กระทรวงการคลังมีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ จึงเห็นได้ว่า คำว่า "รัฐหรือหน่วยงานของรัฐ" ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑) แยกออกจากหากจาก "รัฐวิสาหกิจ" ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒) เนื่องด้วยหากกฎหมายประสงค์จะให้รัฐวิสาหกิจเป็นหน่วยงานของรัฐตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวแล้ว ย่อมไม่มีความจำเป็นจะต้องออกกฎกระทรวงกำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นภาษีจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นมาอีกอันเป็นการซ้ำซ้อน ทั้งเป็นหลักการโดยทั่วไปว่ารัฐวิสาหกิจมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเช่นเดียวกันกับเอกชน เว้นแต่ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจแห่งนั้นยังมิได้ใช้ในกิจการของตนและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์

เมื่อผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นองค์การของรัฐบาลตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบพระราชกฤษฎีกา [REDACTED] ผู้อุทธรณ์จึงมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒) (ก) มิใช่รัฐหรือหน่วยงานของรัฐตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ต้องพิจารณาจากกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ใช้เป็นที่ตั้งที่ทำการสำนักงานสำหรับดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้อุทธรณ์ ประกอบกับผู้อุทธรณ์ยอมรับข้อเท็จจริงว่าอาคาร ๗ (ร้านผลิตภัณฑ์) และอาคาร ๘ (ร้านกาแฟ) ได้ใช้หาผลประโยชน์ในทางการค้ากรณีจึงเป็นทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์ซึ่งมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจที่ได้ใช้ในกิจการของผู้อุทธรณ์ และทรัพย์สินบางส่วนได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงไม่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒) แต่อย่างใด

พนักงานประเมินได้ประเมินมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒๕๑,๗๓๕,๖๘๘.๖๒ บาท ซึ่งตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ (๕) กำหนดให้ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่ และ (ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า คิดเป็นภาษีจำนวน ๑,๐๐๘,๖๗๘.๔๓ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓

จำนวน ...

จำนวน ๑๐๐,๘๖๗.๘๕ บาท โดยผู้อุทธรณ์มีภาษีที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๕๓๖,๒๑๖ บาท ซึ่งมากกว่าในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จึงไม่ได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมินชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีจึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๔ ประกอบมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ นอกจากนี้ตามเอกสารหลักฐานของผู้อุทธรณ์และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ปรากฏว่าพนักงานประเมินมิได้ประเมินภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอาคารหลังที่ ๘ (ร้านกาแฟ) ขนาดพื้นที่ ๑๖.๕๐ ตารางเมตร ดังนั้น พนักงานประเมินย่อมมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องต่อไปได้ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘๑ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๕๓

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือมีสิทธิเสนอข้อพิพาทไปยังสำนักงานอัยการสูงสุดภายในอายุความหรือกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีเพื่อพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาด ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพิจารณาชี้ขาดการยุติข้อพิพาทระหว่างหน่วยงานของรัฐและการดำเนินคดี พ.ศ. ๒๕๖๑

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๙/๒๕๖๓

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๖ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีที่ดินซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินโฉนดเลขที่

ขนาด ๖ ไร่ ๑ งาน ๔๒.๗ ตารางวา เป็นเนื้อที่ ๒,๕๔๒.๗๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๒,๖๐๐ บาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ

๑.๒ พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ มร๐๑๘๙๓๑/๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้ง การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ เนื่องด้วยทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีกำแพงของหมู่บ้านข้างเคียงกันทางเข้าออกและมีลักษณะ เป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงแม้ว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์จะไม่มีทางออก สู่ทางสาธารณะ แต่ผู้อุทธรณ์สามารถขจัดทะเลียนภาระจำยอม หรือขอเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลง ข้างเคียงออกไปสู่ทางสาธารณะได้ตามมาตรา ๑๓๘๗ และมาตรา ๑๓๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พหุณยศาสตร์ แล้วแต่กรณี ประกอบกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้บัญญัติ ยกเว้นภาษีสำหรับทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าวไว้ โดยแจ้งอัตราภาษีการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ ในอัตรา ร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมิน ๖,๖๑๑,๐๒๐ บาท เป็นภาษี ๑๙,๘๓๓.๐๖ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตรา ร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ คงเป็นภาษี ๑,๙๘๓.๓๑ บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๘๘๙ บาท คิดเป็นส่วนต่าง ๑,๐๙๔.๓๑ บาท ผู้อุทธรณ์ จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) ดังนั้น จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๑,๑๖๒.๕๘ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตมีนบุรีปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่ง ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓. ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ตั้งอยู่บริเวณท้ายซอย

แต่ไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ได้ เนื่องจากมีกำแพงกันทางเข้าออกอยู่ ซึ่งสำนักงานเขตมีนบุรีได้แนะนำให้จัดทะเลียนภาระจำยอมหรือขอเปิดทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลงข้างเคียง เพื่อได้สิทธิออกไปสู่ทางสาธารณะ ผู้อุทธรณ์เห็นว่าถนนในหมู่บ้าน ซึ่งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์นั้น หมู่บ้านได้ยกให้แก่กรุงเทพมหานครเพื่อเป็นถนนสาธารณะหลายปีแล้ว ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขอให้เปิดกำแพง ที่กั้นระหว่างถนนสาธารณะและทรัพย์สินที่อุทธรณ์ หรือขอให้เปิดทางจำเป็นเพื่อที่จะได้สามารถเข้าไป

พัฒนาและ ...

พัฒนาและทำประโยชน์กับทรัพย์สินที่อุทธรณ์ หรือขอให้ปรับลดราคาประเมินเหลือตารางวาละไม่เกิน ๕๐๐ บาท และยกเว้นภาษีตลอดไป หรือใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๑ โดยไม่เพิ่มอัตราภาษีในปีต่อไปจนกว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์จะมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ กำหนดว่าฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ประกอบกับมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีทรัพย์สินที่อุทธรณ์ โดยนำราคาประเมินตามบัญชีที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้กรุงเทพมหานครมาเป็นฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี และแจ้งการประเมินไปยังผู้อุทธรณ์ จึงเป็นไปตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ ประกอบมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งพนักงานประเมินได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีลักษณะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่ประเมินภาษีกับทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นประเภทการทำประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๕) (ก) โดยมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓) ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ กำหนดว่า การพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือที่มิได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ในบริเวณใกล้เคียงด้วย เมื่อคำนึงถึงทรัพย์สินที่อุทธรณ์ซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เพราะเหตุที่มีกำแพงของหมู่บ้านข้างเคียงปิดกั้น และผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการเพื่อขอให้มีการเปิดทางสู่ทางสาธารณะแล้วแต่ยังไม่เป็นผล จึงถือว่าสภาพภูมิประเทศและการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียงเป็นอุปสรรคต่อการเข้าทำประโยชน์อันมิได้เกิดจากตัวผู้อุทธรณ์ การที่พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีดังกล่าวเป็นประเภทการทำประโยชน์อื่นมิใช่ประเภททรัพย์สินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จึงเหมาะสมแก่สภาพของทรัพย์สินที่อุทธรณ์แล้ว

เมื่อราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินที่อุทธรณ์ จำนวน ๖,๖๑๑,๐๒๐ บาท คิดอัตราภาษีตามประเภทการทำประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๕) (ก) โดยมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม เป็นภาษีจำนวน ๑๙,๘๓๓.๐๖ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีหลังจากการลดดังกล่าว ๑,๙๘๓.๓๑ บาท ซึ่งเป็นจำนวนภาษีที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๘๘๙ บาท คิดเป็นส่วนต่าง ๑,๐๙๔.๓๑ บาท ผู้อุทธรณ์

จึงได้รับ ...

จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) โดยในปีที่หนึ่ง (ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓) ให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒) รวมกับจำนวนส่วนต่างที่เหลืออีกร้อยละ ๒๕ (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างที่เหลือของจำนวน ๑,๐๙๔.๓๑ บาท คิดเป็น ๒๗๓.๕๘ บาท) ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๑,๑๖๒.๕๘ บาท (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๘๘๙ บาท รวมกับส่วนต่างที่เหลือร้อยละ ๒๕ จำนวน ๒๗๓.๕๘ บาท) ดังนั้น การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมินจึงชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีจึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ สำหรับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ในประเด็นอื่นนั้น มิได้อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครจึงไม่อาจพิจารณาวินิจฉัยให้ได้แต่อย่างใด

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ที่ ๓๐/๒๕๖๓



คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๗ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีที่ดินซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ และราคาประเมินทรัพย์สิน ข้อเท็จจริง

๑. ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๓๔ ตารางวา รวมเนื้อที่ ๑๓๔ ตารางวา โดยสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ราคาประเมิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ๒,๖๘๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ [redacted] ผู้อุทธรณ์

๒. พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ พช๐๑๐๘๘๒/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ โดยการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วปรากฏว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ พื้นที่ด้านซ้าย ด้านขวา และด้านหลังติดกับที่ดินของบุคคลอื่น ไม่มีทางเข้าออกสาธารณะ พื้นที่บริเวณด้านหน้าติดกับคลองบางจากซึ่งไม่สามารถสัญจรได้ การเข้าออกต้องเดินทางผ่านลำรางสาธารณะ คลองบางจากเท่านั้น และทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีลักษณะรกร้างว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จึงใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำ กรุงเทพมหานครเป็นผู้กำหนดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรา ร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓) ของราคาประเมิน ซึ่งทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๖๘๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นภาษี ๘,๐๔๐ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบ คงเหลือภาษี ๘๐๔ บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๕๐๐.๘๐ บาท จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) ดังนั้น ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๕๗๖.๖๐ บาท ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตพระโขนงปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๓. ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ (ที่ดินตาบอด) จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาให้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าการประเมินของพนักงานประเมิน ตามสภาพของทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ ๒. คณะกรรมการ ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ กำหนดว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ประกอบกับมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีทรัพย์สินที่อุทธรณ์ โดยนำราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้กรุงเทพมหานครมาเป็นฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี และแจ้งการประเมินไปยังผู้อุทธรณ์ จึงเป็นไปตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ ประกอบมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับด้านหน้าของทรัพย์สินที่อุทธรณ์ติดกับคลองบางจากซึ่งสามารถผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ จึงไม่ถือว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เมื่อราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินที่อุทธรณ์ จำนวน ๒,๖๘๐,๐๐๐ บาท คิดอัตราภาษีตามประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๖) (ก) โดยมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม เป็นภาษีจำนวน ๘,๐๔๐ บาท ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีหลังจากการลดดังกล่าว ๘๐๔ บาท ซึ่งเป็นจำนวนภาษีที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๕๐๐.๘๐ บาท คิดเป็นส่วนต่าง ๓๐๓.๒๐ บาท ผู้อุทธรณ์จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) โดยในปีที่หนึ่ง (ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓) ให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒) รวมกับจำนวนส่วนต่างที่เหลืออีกร้อยละ ๒๕ (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างที่เหลือของจำนวน ๓๐๓.๒๐ บาท คิดเป็น ๗๕.๘๐ บาท) ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๕๗๖.๖๐ บาท (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๕๐๐.๘๐ บาท รวมกับส่วนต่างที่เหลือร้อยละ ๒๕ จำนวน ๗๕.๘๐ บาท) ดังนั้น การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมินจึงชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมาย และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีจึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ กรณีการคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้อุทธรณ์ต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๒ ประกอบมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ



ที่ ๑๑/๒๕๖๓

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑.

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๘ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหากรณีการหักค่าเสื่อมราคาสິงปลูกสร้างและราคาประเมินทรัพย์สิน

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยไม้สองชั้นเลขที่ ๑๐๔/๖ [redacted] ขนาดพื้นที่รวม ๑๖๘ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ ๕๘,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ [redacted] ผู้อุทธรณ์

๑.๒ พนักงานประเมินได้มีหนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ บข๐๐๒๘๗/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบ หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ ซึ่งที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ ๕๘,๐๐๐ บาท เป็นราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๗๐,๐๐๐ บาท และทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นบ้านพักอาศัยไม้สองชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๑๖๘ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท เป็นราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๑,๒๖๐,๐๐๐ บาท ระบุอายุสิ่งปลูกสร้าง ๓๐ ปี หักค่าเสื่อมในอัตราร้อยละ ๙๓ คิดเป็นค่าเสื่อม ๑,๑๗๑,๘๐๐ บาท คงเป็นราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๘๘,๒๐๐ บาท รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓,๘๕๘,๒๐๐ บาท คิดภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ เป็นเงินค่าภาษี จำนวน ๗๗๑.๖๔ บาท

ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอีกหนึ่งแปลงคือ ที่ดินโฉนดเลขที่ [redacted] ขนาดเนื้อที่ ๑ งาน ๑๙ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๔๒,๐๐๐ บาท รวมเป็นราคาประเมิน ๔,๙๙๘,๐๐๐ บาท เป็นทรัพย์สินประเภทว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามสมควร คิดภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ คงเป็นภาษีจำนวน ๑๔,๙๙๔ บาท รวมเป็นภาษีที่คำนวณได้ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๑๕,๗๖๕.๖๔ ลดจำนวนภาษีย้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นจำนวนภาษีหลังจากหักลด ๑,๕๗๖.๕๖ บาท ซึ่งเป็นจำนวนภาษีที่สูงกว่าที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๖๓๐.๑๐ บาท คิดเป็นส่วนต่าง ๙๔๖.๔๖ บาท ผู้อุทธรณ์จึงได้รับบรรเทาการชำระภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๗ (๑) โดยในปีที่หนึ่ง (ปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓) ให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒) รวมกับจำนวนส่วนต่างที่เหลืออีกร้อยละ ๒๕ (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างที่เหลือของจำนวน ๙๔๖.๔๖ บาท คิดเป็น ๒๓๖.๖๒ บาท) ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวนทั้งสิ้น ๘๖๖.๗๒ บาท (ปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๖๓๐.๑๐ บาท

รวมกับส่วน ...

รวมกับส่วนต่างที่เหลือร้อยละ ๒๕ จำนวน ๒๓๖.๖๒ บาท) ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการ เขตบางซื่อปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า บ้านเลขที่ ๑๐๔/๖

มีอายุ ๕๒ ปี มีใช้ ๓๐ ปี ซึ่งการคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม ของแต่ละปีย้อนหลังไป ๓๐ ปี ของพนักงานประเมิน มีใช้ค่าเสื่อมราคาของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เพียงปีเดียว จึงนำมาหักไม่ได้ เพราะกฎหมายใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป การประเมินจึงไม่มีผล ใช้บังคับ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๔๐/๒๕๔๙ และกรุงเทพมหานครมีได้พิจารณาคำร้องคัดค้าน การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) ดังนั้น ให้ถือว่าเห็นชอบกับคำร้องของผู้อุทธรณ์ เมื่อระยะเวลาล่วงเลยไป ๖๐ วัน นับแต่ได้รับคำร้อง ดังกล่าว ตามมาตรา ๗๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

๑. กรณีการหักค่าเสื่อมราคานั้น ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ วรรคสาม กำหนดว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบ ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ และ ฉบับที่ ๒ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๓๘ ข้อ ๒๒ (๓) กรณีโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นไม้ที่มีอายุตั้งแต่ ๑๙ ปี เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อม ในอัตราร้อยละ ๙๓ ตลอดอายุการใช้งาน ดังนั้น แม้ว่าพนักงานประเมินระบุอายุสิ่งปลูกสร้างคลาดเคลื่อน จาก ๕๒ ปี เป็น ๓๐ ปี ก็ได้ทำให้ต้องหักค่าเสื่อมเพิ่มขึ้นหรือลดลงแต่อย่างใด และไม่มีผลทำให้ค่าภาษี ที่คำนวณได้เปลี่ยนแปลงไปด้วย ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง และการหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการดังกล่าว ดังนั้น พนักงานประเมินไม่มีอำนาจและไม่อาจ ใช้ดุลพินิจแก้ไขอัตราการหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างและราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวได้ การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมินจึงชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามที่ กฎหมายกำหนดแล้ว

๒. สำนักงานเขตบางซื่อได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๐๐๕/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๓ แจ้งผล การพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังผู้อุทธรณ์ ความสรุปว่า ผู้อำนวยการเขตบางซื่อปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครไม่เห็นชอบกับคำร้อง คัดค้านของผู้อุทธรณ์ โดยแสดงเหตุว่า กรณีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นไม้ที่มีอายุ ๕๒ ปี เป็นไปตามที่ผู้อุทธรณ์แจ้ง แต่โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ซึ่งมีอายุตั้งแต่ ๑๙ ปี เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมในอัตราร้อยละ ๙๓ ตลอดอายุการใช้งาน แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีอายุ ๕๒ ปี หรือ ๓๐ ปี ก็ไม่มีผลให้ภาษีลดลงแต่อย่างใด สำหรับกรณีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างนั้น กรมธนารักษ์เป็นผู้กำหนดและประกาศให้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เป็นหลักเกณฑ์การคำนวณภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การคัดค้านราคาประเมินเห็นควรแจ้งให้กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เป็นผู้พิจารณา

ดังนั้น ...

ดังนั้น เมื่อผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๓ และได้รับแจ้งผลการพิจารณา คำร้องดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๓ (ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ) พร้อมด้วยเหตุผล เพียงพอที่ผู้อุทธรณ์สามารถทราบและเข้าใจได้ดีแล้ว จึงเป็นการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่ภายในกรอบระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องดังกล่าว ตามมาตรา ๗๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะถือว่าผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเห็นชอบกับคำร้องของผู้อุทธรณ์มิได้ ดังนั้น คำสั่งของ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี จึงชอบแล้ว ตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ กรณีการคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้อุทธรณ์ต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๒ ประกอบมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของพนักงานประเมิน และคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย อุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๓

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน
กรรมการ

อธิบดีกรมธนารักษ์
กรรมการ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรรมการ

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กรรมการ

อธิบดีกรมสรรพากร
กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กรรมการ

ปลัดกรุงเทพมหานคร
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ
กรรมการ