บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานกฎหมายและคดี (ส่วนคดีและความรับผิดทางละเมิด โทร.๐ ๒๒๒๑ ๖๘๕๙ หรือโทร. ๑๓๕๓ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๖๘๕๙)

ที่ กท ๐๔๐๕/๑๗๖๐ **วันที่** ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนัก และผู้อำนวยการเขต

ตามที่ปลัดกรุงเทพมหานครได้เห็นชอบให้เวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครเมื่อได้วินิจฉัยเสร็จแล้ว ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือประกอบกับการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒ ตามหนังสือสำนักงานกฎหมายและคดี ที่ กท ๐๔๐๕/๑๑๘๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔ ซึ่งต่อมาสำนักงานกฎหมายและคดีได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๔๐๕/๑๔๐๔ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๔ เวียนแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๔ - ๑๖/๒๕๖๔ ตามมติที่ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ มาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป นั้น

เพื่อให้การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอส่งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ที่ ๑๗/๒๕๖๔ - ๒๓/๒๕๖๔ ตามมติที่ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ มาเพื่อโปรดทราบและเป็นแนวทางพิจารณาประกอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือประกอบกับการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดอันเกี่ยวกับการมอบอำนาจให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๗๖๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(นายธีระเดช เดชบุญ)
ผู้อำนวยการสำนักงานกฎหมายและคดี
สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ที่ ๑๗/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๓. [redacted]

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๑ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นกรรมสิทธิ์ของห้างหุ้นส่วนจำกัด [redacted] ผู้อุทธรณ์ ประกอบด้วยทรัพย์สิน ดังนี้

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๙๑ [redacted] เนื้อที่ ๓ งาน ๔๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๓,๒๕๐ บาท [redacted] กรุงเทพมหานคร ลักษณะการทำประโยชน์เป็นประเภทอยู่อาศัย อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒

(๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๙๓๙ [redacted] เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑๒ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท [redacted] กรุงเทพมหานคร ลักษณะการทำประโยชน์เป็นประเภทอยู่อาศัย อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒

(๓) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๐๐๒ [redacted] เนื้อที่ ๒ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๖๖,๕๐๐ บาท [redacted] กรุงเทพมหานคร ลักษณะการทำประโยชน์เป็นประเภทอยู่อาศัย อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒

(๔) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๙๓๕ [redacted] เนื้อที่ ๑ งาน ๒๙ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๓,๒๕๐ บาท [redacted] กรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ตลาดพร้อมสิ่งปลูกสร้างขนาดพื้นที่ ๔๘.๗๕ ตารางวา หรือ ๑๙๕ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ ๓,๕๕๐ บาท ลักษณะการทำประโยชน์เป็นประเภทอื่น อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ และพื้นที่ส่วนที่เหลืออีกซึ่งเป็นถนน ๘๐.๒๕ ตารางวา หรือ ๓๒๑ ตารางเมตร ลักษณะของการทำประโยชน์เป็นประเภทอยู่อาศัย อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒

๑.๒ พนักงานประเมิน ได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ บญ๐๐๓๕๔๘/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยพนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ประเภทอยู่อาศัย และใช้ประโยชน์ประเภทอื่น (พื้นที่ตลาด) ในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ และร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมิน รวมเป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ๑๑,๑๙๔.๔๕ บาท ได้รับการลดจำนวนภาษีร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ คงเป็นภาษีที่ต้องชำระ ๑,๑๑๙.๔๔ บาท ซึ่งต่ำกว่าภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๗,๕๙๕.๗๐ บาท จึงไม่ได้รับบรรเทาการชำระภาษี

ต่อมาผู้อุทธรณ์ ...

ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) โดยผู้อำนวยการเขตบางกอกใหญ่ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์มีลักษณะของการใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเพื่อใช้ประกอบการค้าบางส่วน พื้นที่ดินส่วนที่เหลือเป็นที่ตั้งศาลพระภูมิ ศาลเจ้า และถนน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับการยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างใด

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินที่เป็นถนน ทางระบายน้ำ ทางเดินประปา ไฟฟ้า และอื่น ๆ เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของผู้พักอาศัยในซอย [redacted] ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๙๓๕ แยกเป็นส่วนที่เป็นถนน ศาลเจ้า ศาลพระภูมิ อีกส่วนเป็นอาคารขนาดเล็กและประกอบการขายสินค้า ที่ดินทั้งสี่แปลงถือเป็นสาธารณูปโภคที่ใช้ร่วมกันของผู้พักอาศัยในซอยดังกล่าว โดยใช้เป็นทางเข้าออกและประกอบการค้า และตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๙) ระบุอย่างชัดแจ้งว่า สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๙๓๕ ซึ่งประกอบการค้าบางส่วนขนาดเนื้อที่โดยประมาณ ๔๘.๗๕ ตารางวา ผู้อุทธรณ์ยินยอมเสียภาษีโดยขอให้แยกการแจ้งประเมินภาษีในส่วนนี้

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ มาตรา ๘ (๑๐) กำหนดว่าให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๘ (๑๒) กำหนดให้ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี โดยกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งออกตามบทบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ (๙) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือเป็นผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือผู้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แต่อย่างใด ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงมิใช่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินอันจะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑๐) ดังที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง เมื่อไม่ปรากฏว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ได้โอนหรือแบ่งแยกให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ และทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิใช่ทรัพย์สินดังที่ระบุไว้ตามมาตรา ๘ (๑) - (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงมิได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พนักงานประเมิน ...

พนักงานประเมินได้แจ้งประเมินภาษีไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง มาตรา ๓๕ วรรคสอง บัญญัติว่า การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ มาตรา ๓๕ วรรคสี่ บัญญัติว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และมาตรา ๓๖ บัญญัติว่า ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบกับพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ ประกอบมาตรา ๓๘ มีหลักว่า ในระหว่างที่ยังไม่ประกาศเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งใช้อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ใช้บังคับ ดังนั้น การที่พนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีไปยังผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกรมธนารักษ์จัดส่งให้ มิใช่ประเมินภาษีกับสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นถนนคอนกรีตที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตาม (๙) ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังที่ผู้อุทธรณ์เข้าใจ การแจ้งประเมินภาษีดังกล่าวจึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙ และมาตรา ๓๕ ประกอบมาตรา ๓๖ แล้ว

ทั้งนี้ ปรากฏว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๙๑ โฉนดเลขที่ ๑๔๐๐๒ และโฉนดเลขที่ ๑๘๙๓๕ มีอาณาเขต.ติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน แต่ตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) พนักงานประเมินได้ประเมินภาษีแยกที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๕ วรรคสอง ที่กำหนดว่า ในสองปีแรกของการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี เนื่องจากต้องคำนวณภาษีในอัตราก้าวหน้า กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น หากมูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (๐.๐๓) ร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า (๐.๐๕) และร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง (๐.๑) ตามมาตรา ๙๔ (๔) (ข) (ค) (ง) และกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย หากมูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สี่ (๐.๔) ร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า (๐.๕) ร้อยละศูนย์จุดหก (๐.๖)

และร้อยละ ...

และร้อยละศูนย์จุดเจ็ด (๐.๗) ตามมาตรา ๙๔ (๕) (ข) (ค) (ง) (จ) แต่อย่างไรก็ดี มูลค่าของฐานภาษีทั้งกรณีใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และกรณีใช้ประโยชน์ประเภทอื่น แต่ละประเภทมีมูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ตามมาตรา ๙๔ (๔) (ก) และมาตรา ๙๔ (๕) (ก) การที่พนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๒ สำหรับกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น และอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ สำหรับกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย โดยมิได้รวมมูลค่าที่ดินทั้งสามโฉนดเข้าด้วยกัน จึงไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงและกระทบกับจำนวนภาษีที่ผู้อุทธรณ์ต้องชำระแต่อย่างใด ซึ่งพนักงานประเมินมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ ภายในกำหนดสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยว่า ให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ ตามมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ

ที่ ๑๘/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. [redacted]

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๒ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ยื่นคัดค้านการประเมินเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ของ [redacted] ตั้งอยู่เลขที่ ๑๔๖ ถนนประชาราษฎร์ ๑ แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ลักษณะของการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งที่ทำการสำนักงานสาขาและดำเนินกิจการของผู้อุทธรณ์ ประกอบด้วยที่ดิน ๒ โฉนด และสิ่งปลูกสร้างอาคารไม้รวม ๒๐ หลัง

๑.๒ ผู้อุทธรณ์ ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ บช๐๑๑๐๔๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไว้โดยชอบแล้วเมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ ซึ่งครบกำหนดยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๑๐) ในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ โดยผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคัดค้านการประเมินภาษี เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ ซึ่งเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษี ต่อมาสำนักงานเขตบางซื่อได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๐๐๕/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๓ แจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๓ โดยผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ในวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๓

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๕๓ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๖๑ แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี ข้อเท็จจริงปรากฏว่า พนักงานประเมินได้ส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ที่ บช๐๑๑๐๔๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์

โดยทางไปรษณีย์ ...

โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ ที่ตั้งที่ทำการสำนักงานแห่งใหญ่ของผู้อุทธรณ์ [redacted] และจากระบบติดตามและตรวจสอบสิ่งของฝากส่งทางไปรษณีย์ของบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ปรากฏว่าหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ และคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปถึงผู้อุทธรณ์แล้วตั้งแต่วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ ปรากฏชื่อ [redacted] (ไม่ระบุนามสกุล) สถานะ รปภ. ,ยาม เป็นผู้รับ อันถือเป็นวันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยชอบแล้ว ตามมาตรา ๔๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้อุทธรณ์จึงต้องยื่นคัดค้านและขอให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีดังกล่าวคือภายในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ เมื่อปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ยื่นคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๑๐) ในวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓ จึงเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๙๐๓/๒๕๕๙ วินิจฉัยโดยสรุปว่า ไปรษณีย์นิเทศ พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดไว้ในหมวด ๖ ระบบงานไปรษณีย์ การนำจ่ายสิ่งของทางไปรษณีย์ ข้อ ๖๔ ว่า ในกรณีนำจ่าย ณ ที่อยู่ของผู้รับ การสื่อสารแห่งประเทศไทยถือว่าบุคคลต่อไปนี้เป็นผู้แทนของผู้รับ คือ ๖๔.๓ เจ้าหน้าที่รับรองหรือผู้ดูแลของโรงแรมหรืออาคาร ๖๔.๔ ผู้ทำหน้าที่เวรรับส่ง หรือเวรรักษาการณ์ของหน่วยงานหรืออาคารหลายชั้นต่าง ๆ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เจ้าหน้าที่ของไปรษณีย์ได้นำหนังสือแจ้งภาษีเงินได้นิติบุคคลไปส่งให้แก่โจทก์ที่อาคารเลขที่ ๒๕๕/๖ รัชดาเพรสทีจ คอนโดมิเนียม ตรงตามที่อยู่ของโจทก์ที่จดทะเบียนไว้ โดยมี น. เจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ลงลายมือชื่อรับไว้เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๓ จึงถือได้ว่าได้มีการจ่ายหนังสือแจ้งการประเมินให้แก่ผู้แทนของโจทก์แล้วในวันดังกล่าว โจทก์จึงต้องยื่นอุทธรณ์การประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน แต่โจทก์ยื่นอุทธรณ์การประเมินเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๓ เกินกำหนดเวลา ๓๐ วัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้เพิกถอนการประเมิน (ไปรษณีย์นิเทศ พ.ศ. ๒๕๖๑ หมวด ๖ ระบบงานไปรษณีย์ การนำจ่ายสิ่งของทางไปรษณีย์ ณ ที่อยู่ของผู้รับ ข้อ ๖๒ กำหนดว่า กรณีนำจ่าย บริษัทอาจนำจ่ายสิ่งของส่งทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้รับหรือผู้ได้รับมอบฉันทะจากผู้รับหรือผู้แทนของผู้รับได้ ซึ่งถือว่าบุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้แทนของผู้รับคือ ข้อ ๖๓.๔ ผู้ทำหน้าที่เวรรับส่งหรือเวรรักษาการณ์ของหน่วยงานหรืออาคารหลายชั้นต่าง ๆ)

แม้ว่าต่อมาผู้อำนวยการเขตบางซื่อ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจะได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๐๐๕/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๓ แจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้อุทธรณ์ทราบ แต่ก็พ้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมไม่อาจทำให้คำคัดค้านการประเมินภาษีซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายกลายเป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมายขึ้นมาได้ ทั้งนี้ เทียบเคียงแนวทางปฏิบัติของกระทรวงมหาดไทยตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีและการคัดค้านการประเมินภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งสรุปว่า กรณีที่ผู้เสียภาษีได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด หรือระยะเวลาที่ผู้บริหารท้องถิ่นได้ขยายออกไปแล้ว ผู้เสียภาษีย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาคัดค้านการประเมินภาษี ขณะเดียวกันผู้บริหารท้องถิ่นย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีดังกล่าว และเทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒๖/๒๕๑๒ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๘/๒๕๑๗ วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกันโดยสรุปว่า โจทก์ยื่นอุทธรณ์ต่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เกินกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งการประเมินขัดต่อประมวลรัษฎากร มาตรา ๓๐ โจทก์จึงไม่มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เมื่อไม่มีสิทธิอุทธรณ์ก็ไม่มีอำนาจฟ้อง แม้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์สั่งในอุทธรณ์ของโจทก์ว่าการประเมินของเจ้าหน้าที่ถูกต้องแล้ว แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าอุทธรณ์ของโจทก์ขาดอายุที่จะอุทธรณ์ได้แล้ว การสั่งดังนี้ก็หามีผลทำให้อุทธรณ์นั้นถูกต้องขึ้นไม่ เท่ากับยังไม่มีอุทธรณ์โดยชอบตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่สิทธินำคดีมาฟ้อง

อย่างไรก็ดี พนักงานประเมินได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมแล้วปรากฏว่า สิ่งปลูกสร้างอาคารไม้ (อาคาร ๕ เตาอบไม้) ปิดไม่ได้ใช้งาน จึงถือได้ว่าสิ่งปลูกสร้างและที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ยังมิได้ใช้ในกิจการของผู้อุทธรณ์และยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ย่อมได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม (๒) ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงานประเมินมีอำนาจพิจารณาทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ภายในกำหนดเวลาไม่เกินสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐ เรื่อง การขยายระยะเวลาอุทธรณ์และการรับอุทธรณ์ที่ยื่นเกินระยะเวลาไว้พิจารณา กรณีการอุทธรณ์คำสั่งให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนของกองทัพอากาศ สรุปความว่า ระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือในกฎหมายอื่นนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อมิให้คำสั่งทางปกครองอาจถูกโต้แย้งโดยไม่มีที่สิ้นสุด อันจะทำให้เกิดความไม่มั่นคงแน่นอนทางกฎหมาย ระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองจึงเป็นระยะเวลาที่มีผลบังคับทั้งต่อคู่กรณีผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง และต่อเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ กล่าวคือ กรณีที่มีการยื่นอุทธรณ์เมื่อล่วงพ้นระยะเวลาอุทธรณ์แล้ว คู่ย่อมเสียสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาอุทธรณ์ ขณะเดียวกันเจ้าหน้าที่ย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับคำอุทธรณ์ไว้พิจารณาเพื่อวินิจฉัยอุทธรณ์ เว้นแต่กรณีที่มีบทบัญญัติกฎหมายกำหนดให้อำนาจไว้เท่านั้น เช่น กรณีตามมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่โดยที่มาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดให้เจ้าหน้าที่และผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนคำสั่งทางปกครองได้ไม่ว่าจะพ้นขั้นตอนการกำหนดให้อุทธรณ์ หรือให้โต้แย้งตามกฎหมายดังกล่าว หรือตามกฎหมายอื่นมาแล้วหรือไม่ ซึ่งเป็นอำนาจทั่วไปในการตรวจสอบควบคุมภายในของฝ่ายปกครอง ดังนั้น เจ้าหน้าที่หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่จึงอาจรับคำอุทธรณ์ที่ยื่นเกินระยะเวลานั้นไว้ในฐานะคำร้องเรียน เพื่อใช้เป็นข้อเท็จจริงประกอบการพิจารณาทบทวนคำสั่งทางปกครอง ซึ่งหากพิจารณาแล้วเห็นว่าสมควรแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งทางปกครอง ก็อาจเพิกถอนคำสั่งโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๙ ถึงมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

เมื่อผู้อุทธรณ์ยื่นคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๑๐) เกินระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แม้ว่าต่อมาผู้อำนวยการเขตบางซื่อ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจะได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๐๐๕/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๓ แจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้อุทธรณ์ทราบ แต่ก็พ้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมไม่อาจทำให้คำคัดค้านการประเมินภาษีซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายกลายเป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมายขึ้นมาได้ จึงถือว่ามิได้มีคำคัดค้านการประเมินที่ยื่นต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร อันส่งผลให้การดำเนินการ

ต่อมาใน ...

ต่อมาในภายหลังจากที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งไม่มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามมาตรา ๗๓ วรรคสี่

วินิจฉัยว่า ไม่รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ไว้พิจารณา เนื่องจากผู้อุทธรณ์ยื่นคัดค้านการประเมินภาษีหรือเรียกเก็บภาษีเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สำหรับทรัพย์สินอาคารไม้ (อาคาร ๕ เตาอบไม้) ซึ่งปิดไม่ได้ใช้งาน พนักงานประเมินย่อมมีอำนาจพิจารณาทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ ภายในกำหนดเวลาไม่เกินสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรืออาจเสนอข้อพิพาทไปยังสำนักงานอัยการสูงสุดภายในอายุความหรือกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดี เพื่อพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาด ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพิจารณาชี้ขาดการยุติข้อพิพาทระหว่างหน่วยงานของรัฐและการดำเนินคดี พ.ศ. ๒๕๖๑

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ

ที่ ๑๙/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. [redacted]
อุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๓ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ กรณีพิจารณาคำคัดค้านการประเมินเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ จำนวน ๒ แปลง ดังนี้

(๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๘๖ ขนาดพื้นที่ ๑๗ ไร่ รวมพื้นที่ ๖,๘๐๐ ตารางวา ราคาประเมิน ๒๑,๐๐๐ บาทต่อตารางวา ราคาประเมินของที่ดิน ๑๔๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท เป็นที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้าน ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านแต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่ พนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรกต้องเสียภาษีในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ คิดเป็นภาษี ๑๕๐,๐๐๐ บาท และส่วนที่เหลือจาก ๕๐ ล้านบาทแต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ๙๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๔ คิดเป็นภาษี ๓๗๑,๒๐๐ บาท รวมภาษีเป็นเงินจำนวน ๕๒๑,๒๐๐ บาท

(๒) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๗๙ ขนาดพื้นที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๑๖๐ ตารางวา รวมพื้นที่ ๒,๕๑๖ ตารางวา ราคาประเมิน ๓,๔๐๐ บาท ต่อตารางวา รวมราคาประเมินของที่ดิน ๘,๕๕๔,๔๐๐ บาท เป็นที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้าน ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม พนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินที่ดิน (๘,๕๕๔,๔๐๐ x ๐.๓) คิดเป็นภาษี ๒๕,๖๖๓.๒๐ บาท รวมภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้จำนวน ๕๔๖,๘๖๓.๒๐ บาท ได้รับลดค่าภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๔๙๒,๑๗๖.๘๘ บาท ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีแล้วเป็นเงินจำนวน ๕๔,๖๘๖.๓๒ บาท ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) เป็นเงินจำนวน ๕๔,๖๘๖.๓๒ บาท

๑.๒ ผู้อุทธรณ์...

๑.๒ ผู้อุทธรณ์ ขอคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของที่ดินที่อุทธรณ์โฉนดเลขที่ ๑๒๘๖ ไม่สามารถทำประโยชน์ได้ เนื่องจากเคยประกอบเกษตรกรรมทำไร่หญ้าแล้วแต่น้ำท่วมเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๔ หลังจากนั้นน้ำท่วมขังตลอดทั้งปีจนถึงปัจจุบันและน้ำท่วมขังเน่าอาจเป็นพิษ จึงไม่สามารถประกอบเกษตรกรรมได้ ส่วนที่ดินอุทธรณ์โฉนดเลขที่ ๑๗๗๙ ไม่สามารถเข้าไปทำประโยชน์ได้เพราะมีลำคลองขวางกั้น

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๓ ซึ่งบัญญัติว่า ผู้เสียภาษีใดได้รับแจ้งการประเมินภาษี ตามมาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๕๓ หรือการเรียกเก็บภาษี ตามมาตรา ๖๑ แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้น ไม่ถูกต้องให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีแล้วแต่กรณี ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้เสียภาษียื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ภ.ด.ส.๑๐) ฉบับลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ และไม่ปรากฏพยานหลักฐานการรับคำร้องคัดค้านจากเจ้าพนักงานประเมินโดยไม่ปรากฏวันที่ลงรับคำร้องคัดค้านกรณีดังกล่าว จึงเห็นว่าผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านการประเมินภาษีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ ดังนั้น ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องดังกล่าว ครบกำหนด ๖๐ วัน ในวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๓ ซึ่งพนักงานประเมินได้มีหนังสือสำนักงานเขตมีนบุรี ที่ กท ๕๒๐๕/๖๖๑๕ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ แจ้งผลการพิจารณาขอคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เสียภาษีจึงเกิน ๖๐ วัน ตามนัยมาตรา ๗๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี เฉพาะในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓

วินิจฉัยว่า ไม่รับอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของผู้อุทธรณ์ไว้พิจารณา เนื่องจากผู้อำนวยการเขตมีนบุรี ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะผู้บริหารท้องถิ่นไม่พิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) ของผู้อุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องของผู้อุทธรณ์ดังกล่าว จึงถือว่าผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้เห็นชอบกับคำร้องของผู้อุทธรณ์เฉพาะในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ แล้ว ตามมาตรา ๗๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้อำนวยการเขตมีนบุรีปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะผู้บริหารท้องถิ่นที่จะดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้...

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ

ที่ ๒๐/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. [redacted]

อุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๔ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ เป็นที่ดินจำนวน ๔ แปลง และสิ่งปลูกสร้างจำนวน ๒ หลัง ดังนี้

๑. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๕ [redacted] ขนาดพื้นที่ ๙๖.๖๐ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทบนพื้นที่ ราคาประเมินของที่ดิน ๓,๓๘๑,๐๐๐ บาท ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์อื่น ๆ ขนาดพื้นที่ ๓.๔๐ ตารางวา ราคาประเมินของที่ดิน ๑๑๙,๐๐๐ บาท

๒. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๖ [redacted] ขนาดพื้นที่ ๑ งาน คำนวณเป็น ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์อยู่อาศัย ราคาประเมินของที่ดิน ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท

๓. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๕๙ [redacted] ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๒๕ ตารางวา คำนวณเป็น ๑๒๕ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์อยู่อาศัย ราคาประเมินของที่ดิน ๔,๓๗๕,๐๐๐ บาท

๔. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๖๐ [redacted] ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๑๔ ตารางวา คำนวณเป็น ๑๑๔ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์อยู่อาศัย ราคาประเมินของที่ดิน ๓,๙๙๐,๐๐๐ บาท

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๒ หลัง ได้แก่

๑. อาคารเลขที่ ๙๔ [redacted] กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารพักอาศัยรวมความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ลักษณะอาคารเป็นตึกสูง ๑๑ ชั้น ๑ หลัง ขนาดพื้นที่ ๗,๑๒๖.๗๓ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ๙,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๖๔,๑๔๐,๕๗๐ บาท อายุโรงเรือน ๒๓ ปี คิดเป็นค่าเสื่อม ๒๓,๐๙๐,๖๐๕.๒๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา ๔๑,๐๔๙,๙๖๔.๘๐ บาท และพื้นที่ในส่วนร้านขายของชำ, สำนักงาน ๑-๒ ขนาด ๖๓.๑๒ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ๙,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๕๖๘,๐๘๐ บาท อายุโรงเรือน ๒๓ ปี คิดเป็นค่าเสื่อม ๒๐๔,๕๐๘.๘๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา ๓๖๓,๕๗๑.๒๐ บาท

๒.อาคารพักอาศัย...

๒. อาคารพักอาศัยตึกชั้นเดียว ๑ หลัง ขนาดพื้นที่ ๑๓.๖๐ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ๗,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๑๐๒,๐๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒๓ ปี คิดเป็นค่าเสื่อม ๓๖,๗๒๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา ๖๕,๒๘๐ บาท

๑.๒ พนักงานประเมิน ได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ วท ๐๑๓๕๕๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) หรือ (ภ.ด.ส. ๘) ไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยพนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ ปรากฏว่า [redacted] ประกอบกิจการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าในนาม [redacted] ตั้งอยู่อาคารเลขที่ ๙๔ [redacted] และอยู่บนโฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๕, ๒๑๑๔๖, ๒๑๑๕๙ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๑๖๐ พนักงานประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์)

(๑) อาคารเลขที่ ๙๔ [redacted] กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารพักอาศัยรวมความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ลักษณะอาคารเป็นตึกสูง ๑๑ ชั้น ๑ หลัง ขนาดพื้นที่ ๗,๑๘๙.๘๕ ตารางเมตร ซึ่งมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ตั้งอยู่โฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๕ ด้วยเนื้อที่ ๙๖.๖๐ ตารางเมตร

(๒) อาคารเลขที่ ๙๔ [redacted] กรุงเทพมหานคร เป็น "บ้านพักอาศัย" ลักษณะสิ่งปลูกสร้างเป็น "ตึก" สูง ๑ ชั้น ขนาดพื้นที่ของอาคาร ๑๓.๖๐ ตารางเมตร ซึ่งมีการใช้ประโยชน์อื่น ๆ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๕ ด้วยเนื้อที่ ๓.๔๐ ตารางเมตร

(๓) โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๑๔๖, ๒๑๑๕๙ และเลขที่ ๒๑๑๖๐ รวมพื้นที่ ๓ งาน ๓๙ ตารางวา เป็นที่ดินที่ใช้ร่วมกันกับกิจการอพาร์ทเม้นท์ (รายเดือน)

๒. ประเภทการใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้าง แยกออกเป็น ๒ ส่วน ดังนี้

(๑) ลักษณะการทำประโยชน์อื่น ๆ อาคารเลขที่ ๙๔ [redacted] เป็นอาคารพักอาศัยรวมความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ลักษณะอาคารเป็นตึกสูง ๑๑ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๖๓.๑๒ ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นร้านขายของชำ, สำนักงาน ๑-๒, ตั้งเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตั้งตู้น้ำหยอดเหรียญ และในส่วนพื้นที่ขนาด ๑๓.๖๐ ตารางเมตร (ร้านข้าวแกง) ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ๙,๐๐๐ บาท ใช้ประโยชน์ให้เช่าเปิดเป็นร้านขายอาหาร กำหนดอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๒) ลักษณะการทำประโยชน์อยู่อาศัยอาคารเลขที่ ๙๔ [redacted] เป็นอาคารพักอาศัยรวมความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ลักษณะอาคารเป็นตึกสูง ๑๑ ชั้น ๑ หลัง ประเมินภาษีในส่วนของห้องพักอาศัย, ที่จอดรถในอาคาร, และพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟท์ บันได ฯลฯ พื้นที่รวม ๗,๑๒๖.๗๓ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ๙,๐๐๐ บาท กำหนดอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๓. อายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง พนักงานประเมินได้ดำเนินการตรวจสอบการขอออกเลขหมายประจำบ้าน ปรากฏว่า ได้ขอออกเลขหมายประจำบ้านในวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เป็นการออกเมื่ออาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ แบบ อ.๑ เลขที่ ๘๕๖/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๐ ซึ่งออกให้เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จและใช้ประโยชน์ได้จริง ทั้งนี้พนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามนัยมาตรา...

ตามนัยมาตรา ๒๖ ,๒๗, และมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และในส่วนคำร้องขอแก้ไขแบบแจ้งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง[redacted]ฉบับลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๓ ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พนักงานประเมินได้ดำเนินการแก้ไขตามการใช้ประโยชน์จริง พนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์อาคารจริงและเป็นไปตามมาตรา ๓๕, ๓๗, และมตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติ-ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า รายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๗) ไม่ถูกต้องตามบทเฉพาะกาล มาตรา ๙๔ และมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. ลักษณะการทำประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยไม่ใช่ทำประโยชน์อื่น ๆ ทั้งส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเป็นอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าพักอาศัย มีอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน

๒. ขนาดพื้นที่รวมของสิ่งปลูกสร้างมีการคำนวณและบันทึกไว้ไม่ถูกต้องตามคู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ส่วนที่ ๕ การคำนวณอัตราภาษี ข้อ ๔ การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นตามตัวอย่างกรณีที่ ๒ (อพาร์ทเม้นท์)

๓. ขอให้พิจารณาเรื่อง อายุของสิ่งปลูกสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างฉบับเดิมเลขที่ ๖๓๔/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๓๙ ว่าถูกต้องหรือไม่ตามข้อมูลที่ระบุไว้ควรจะเป็น ๒๔ ปี

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙ ซึ่งบัญญัติว่า ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้เสียภาษีสำหรับปีนั้นตามที่กำหนดไว้ในพราะราชบัญญัตินี้ และมาตรา ๙๔ ที่กำหนดไว้ว่าในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย นอกจาก (๒) และ (๓) (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (ข) มูลค่าฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม ประกอบประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า"สิ่งปลูกสร้าง" หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก ห้องชุด แพ ฯลฯ ข้อ ๓ การใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภทบนพื้นที่ที่อุทธรณ์ ซึ่งพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

๑. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๕ และสิ่งปลูกสร้างสร้าง อาคารเลขที่ ๙๔ [redacted]

- ที่ดินใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๙๖.๖๐ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๓๘๑,๐๐๐ บาท และสิ่งปลูกสร้างขนาดพื้นที่ ๗,๑๒๖.๗๓ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๙,๐๐๐ บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๖๔,๑๔๐,๕๗๐ บาท อายุโรงเรือน ๒๓ ปี คิดเป็นค่าเสื่อม ๒๓,๐๙๐,๖๐๕.๒๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๔๑,๐๔๙,๙๖๔.๘๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๔๔,๔๐๑,๒๑๒ บาท เสียภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (๐.๐๒)

- สิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์เป็นอื่น ๆ (ร้านขายของชำ, สำนักงาน ๑-๒) ขนาดพื้นที่ ๖๓.๑๒ ตารางเมตร ราคาประเมิน ต่อตารางเมตร ๙,๐๐๐ บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๕๖๘,๐๘๐ บาท อายุโรงเรือน ๒๓ ปี คิดเป็นค่าเสื่อม ๒๐๔,๕๐๘.๘๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๓๖๓,๕๗๑.๒๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓๙๓,๓๒๔ บาท เสียภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓)

- ที่ดินที่อุทธรณ์ใช้ประโยชน์เป็นอื่น ๆ ขนาดพื้นที่ ๓.๔๐ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๑๑๙,๐๐๐ บาท และสิ่งปลูกสร้างขนาดพื้นที่ ๑๓.๖๐ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตร ๗,๕๐๐ บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๑๐๒,๐๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๒๓ ปี คิดเป็นค่าเสื่อม ๓๖,๗๒๐ บาท ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ๖๕,๒๘๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๑๘๔,๒๘๐ บาท เสียภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม (๐.๓)

๒. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๔๖ [redacted]
ขนาดพื้นที่ ๑ งาน คำนวณเป็น ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์ อยู่อาศัย ราคาประเมินของที่ดิน ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท

๓. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๕๙ [redacted]
ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๒๕ ตารางวา คำนวณเป็น ๑๒๕ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์อยู่อาศัย ราคาประเมินของที่ดิน ๔,๓๗๕,๐๐๐ บาท

๔. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๑๖๐ [redacted]
ขนาดพื้นที่ ๑ งาน ๑๔ ตารางวา คำนวณเป็น ๑๑๔ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๓๕,๐๐๐ บาท ลักษณะการใช้ประโยชน์อยู่อาศัย ราคาประเมินของที่ดิน ๓,๙๙๐,๐๐๐ บาท

* รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอยู่อาศัย (๔๔,๔๐๑,๒๑๒ + ๓,๕๐๐,๐๐๐ + ๔,๓๗๕,๐๐๐ + ๓,๙๙๐,๐๐๐ = ๕๖,๒๖๖,๒๑๒ บาท) ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยนอกจาก (๒) และ (๓) (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง (ข) มูลค่าฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาทแต่ไม่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม พนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรกต้องเสียภาษีในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ คิดเป็นภาษี ๑๐,๐๐๐ บาท และส่วนที่เหลือจาก ๕๐ ล้านบาทแต่ไม่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาท ๖,๒๖๖,๒๑๒ บาท ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓ คิดเป็นภาษี ๑,๘๗๙.๘๖ บาท รวมภาษีเป็นเงินจำนวน ๑๑,๘๗๙.๘๖ บาท

* รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น ๆ (๓๙๓,๓๒๔ + ๑๘๔,๒๘๐ = ๕๗๗,๖๐๔ บาท ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (ก) มูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม พนักงานประเมินประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรกต้องเสียภาษี (๕๗๗,๖๐๔ x ๐.๓) คิดเป็นภาษี ๑,๗๓๒.๘๑ บาท

* รวมภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้จำนวน (๑๑,๘๗๙.๘๖ + ๑,๗๓๒.๘๑) = ๑๓,๖๑๒.๖๗ บาท ได้รับลดค่าภาษี ร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมจำนวน ๑๒,๒๕๑.๔๑ บาท ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีแล้วเป็นเงินจำนวน ๑,๓๖๑.๒๗ บาท...

๑,๓๖๑.๒๗ บาท มีจำนวนน้อยกว่าภาษีที่พึงชำระในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงไม่มีเหตุให้ต้องบรรเทาการชำระภาษีอีกตามมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๑,๓๖๑.๒๗ บาท

ประเด็นกรณีการคำนวณอายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเห็นว่า ตามหลักเกณฑ์ในตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดวิธีการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน ดังนี้ (๑) วัสดุส่วนใหญ่เป็นคอนกรีตหรือเหล็กให้หักค่าเสื่อมตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก โดยหักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๑ ต่อปี ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๔๒ ร้อยละ ๒ ต่อปี ฯลฯ และการนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและให้นับจำนวนตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี ซึ่งสำนักงานเขตวังทองหลางได้ดำเนินการตรวจสอบการขอออกเลขหมายประจำบ้านปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ขอออกเลขหมายประจำบ้านวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นการออกเมื่ออาคารสร้างแล้วเสร็จและใช้ประโยชน์จริงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๘๕๖/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๐ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ ๖๓๔/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๓๙ จึงเริ่มนับอายุโรงเรือนตั้งแต่วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ ถึงปีภาษี ๒๕๖๓ รวมอายุโรงเรือนที่อุทธรณ์จำนวน ๒๓ ปี คิดค่าค่าเสื่อมในอัตราร้อยละ ๓๖ เป็นไปตามหลักเกณฑ์แล้ว

ประเด็นอื่น ๆ ตามที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๓ ให้พนักงานประเมินแก้ไขรายการประเมินลักษณะการทำประโยชน์ แก้ไขขนาดพื้นที่รวมของสิ่งปลูกสร้าง จากข้อเท็จจริงเห็นว่าพนักงานประเมินได้ดำเนินการแก้ไขตามคำร้องขอแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง /บัญชีรายการห้องชุด ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอแล้ว ดังปรากฏรายละเอียดตามหนังสือสำนักงานเขตวังทองหลาง ที่ กท ๘๒๐๕/๓๖๐๗ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓

ดังนั้น การประเมินภาษีของพนักงานประเมินเป็นไปตามมาตรา ๓๕, มาตรา ๓๗, มาตรา ๓๘ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และเป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย

วินิจฉัยว่า ให้ยกอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้วตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๙๔ ประกอบมาตรา ๙๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ ...

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ

ที่ ๒๑/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. [redacted]

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๕ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ ปัญหาถนนและที่จอดรถที่เช่าจากหน่วยงานของรัฐเพื่อหาผลประโยชน์

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ ๒๐๕๗ [redacted] มีการใช้ประโยชน์โดยให้ผู้อุทธรณ์เช่าเป็นโรงจอดรถพร้อมด้วยพื้นที่ต่อเนื่อง พื้นที่สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บเงินค่าบริการจอดรถ) และโรงจอดรถ

๑.๒ พนักงานประเมิน ได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ ๒๕๖๓ ที่ ปว๐๐๗๔๙๙/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) ไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินรัฐ หรือที่ดินของหน่วยงานรัฐ โดยพนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ [redacted] มีรายละเอียดข้อเท็จจริง ดังนี้ บริษัท [redacted] จำกัด เป็นผู้เช่าเข้าครอบครองที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๕๗ เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๓๔๗ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนื้อที่ดินทั้งหมด ๗๐๐ ไร่ ๓ งาน ๕๒ ตารางวา) มีจำนวนขนาดเนื้อที่ดิน และขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว (ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บเงิน ค่าบริการจอดรถ) ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการให้บริการจอดรถยนต์ส่วนบุคคลและรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลเพื่อหารายได้ และผู้เสียภาษีมิได้ขอแก้ไขข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้อุทธรณ์เช่าที่ดินขนาดพื้นที่ ๔ ไร่ ๗๓ ตารางวา (๑,๖๗๓ ตารางวา) ราคาประเมินตารางวาละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๕๑๘,๖๓๐,๐๐๐ บาท และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

(๑) ป้อมเก็บเงินเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านน็อกดาวน์ บ้านสำเร็จรูป จำนวน ๒ หลัง ขนาดพื้นที่รวม ๔ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๗,๕๐๐ บาท ต่อตารางเมตร รวมราคาสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว ๓๐,๐๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๑ ปี อัตราค่าเสื่อมร้อยละ ๑ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง คิดค่าเสื่อมรวม ๓๐๐ บาท คงเหลือราคาสิ่งปลูกสร้างรวม ๒๙,๗๐๐ บาท

(๒) โรงจอดรถขนาดพื้นที่ ๑๙๘ ตารางเมตร ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๒,๕๕๐ บาท ต่อตารางเมตร รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง ๕๐๔,๙๐๐ บาท อายุโรงเรือน ๑ ปี อัตราค่าเสื่อมร้อยละ ๑ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง คิดค่าเสื่อมรวม ๕,๐๔๙ บาท คงเหลือราคาสิ่งปลูกสร้างรวม ๔๙๙,๘๕๑ บาท

ดังนั้น ที่ดิน...

ดังนั้น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างราคาประเมินเป็นเงินจำนวน ๕๑๙,๑๕๙,๕๕๑ บาท ใช้ประโยชน์เป็นประเภทอื่นนอกจากเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๙๔ (๕) (ก) – (ค) ใช้มีอัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ – ๐.๕ ของมูลค่าฐานภาษี จำนวนภาษีที่คำนวณได้ก่อนลดและการบรรเทาภาระภาษี ๒,๓๔๕,๗๙๗.๗๖ บาท ลดค่าภาษีตามพระราชบัญญัติลดภาษีบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๒ คงเหลือค่าภาษีที่ต้องชำระประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๒๓๔,๕๗๙.๗๘ บาทซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยชอบแล้วเมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ครบกำหนดยื่นคัดค้านการประเมินในวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๓ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๓ ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส. ๑๐) รวมระยะเวลา ๒๗ วัน ซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี โดยผู้อำนวยการเขตปทุมวันปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่า

ประเด็นที่ ๑ การลดภาษีควรต้องพิจารณายึดถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎหมายอื่นที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่อาจนำข้อความตามที่ระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ส่วนที่ ๔ การลดและการยกเว้นภาษีข้อ ๑.๔ มายึดถือปฏิบัติให้เป็นสาระสำคัญเหนือกว่ากฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่มิได้มีภาระหน้าที่ในการจัดการหรือจัดให้มีซึ่งสาธารณูปโภคทุกประเภท แต่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีสิทธินำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไปหาผลประโยชน์หรือหารายได้ ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีเจตนารมณ์ให้ยกเว้นสำหรับทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เท่านั้น เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำทรัพย์สินดังกล่าวไปให้ผู้อุทธรณ์เช่าหรือครอบครองโดยได้รับผลตอบแทนเป็นส่วนแบ่งรายได้ จึงถือว่าเป็นทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐที่ใช้หาผลประโยชน์ จึงไม่ได้รับการยกเว้นภาษีและภาระหน้าที่ในการเสียภาษีนั้นเป็นของผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกอบกับการนำป้อมเก็บเงินไปติดตั้งไว้บริเวณทางเข้าออกลานจอดรถและซอยจุฬาฯ ๘ และ ๑๐ เป็นการแสดงเจตนากำหนดอาณาเขตที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ได้เช่าหรือครอบครองจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และผู้อุทธรณ์ได้ใช้พื้นที่ภายในซอยดังกล่าวเป็นลานจอดรถทางวิ่งรถและที่กลับรถด้วย ดังนั้น การคำนวณมูลค่าที่ดินเป็นฐานภาษีจึงต้องใช้เนื้อที่ดินรวมทั้งหมดตามจำนวนเนื้อที่ดินที่แสดงในแบบ ภ.ด.ส. ๓

ประเด็นที่ ๒ ตามที่ผู้ยื่นคำร้อง ได้อ้างถึงการได้รับการยกเว้นภาษีในกรณีทรัพย์สินของรัฐที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์ขึ้นเปรียบเทียบกับที่ดินที่ในส่วนของถนนซอยช่องทางเข้า-ออก ทางวิ่งรถและที่กลับรถที่ผู้ร้องไม่ได้รับประโยชน์โดยตรงเป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนหรือลานจอดรถสาธารณะ เพื่อให้ได้รับการยกเว้นภาษีนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนำที่ดินซึ่งรวมถึงพื้นที่ถนนซอยจุฬาฯ ๘ และ ๑๐ ซึ่งเคยเปิดเป็นพื้นที่สาธารณะไปให้ผู้ร้องเช่า/ครอบครองโดยคิดค่าตอบแทนเป็นส่วนแบ่งรายได้จากการเรียกเก็บค่าบริการจอดรถในพื้นที่ดังกล่าว จึงถือได้ว่าเป็นการนำทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐออกหาผลประโยชน์ซึ่งไม่ได้รับการยกเว้นภาษี

ประการที่ ๓...

ประการที่ ๓ ตามที่ผู้ยื่นคำร้องไม่เห็นด้วยกับการกำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างเป็นประเภทบ้านเดี่ยว ด้วยเหตุผลว่าป้อมรับบัตรมีขนาดเล็กและมีล้อเลื่อนสามารถเป็นเคลื่อนย้ายไปมาได้ทันที โดยไม่ต้องใช้รถยกในการเคลื่อนที่ดังเช่นเดียวกับบ้านประกอบสำเร็จ (บ้านน็อคดาวน์) นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าป้อมรับบัตรมีขนาดพื้นที่ตามแบบภ.ด.ส. ๓ ซึ่งขนาดเพียงพอให้พนักงานเข้าไปนั่งปฏิบัติงานได้ จึงถือว่าป้อมรับบัตรเป็นสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อีกทั้ง ยังไม่ปรากฏว่ามีการติดตั้งล้อเลื่อนตามที่ผู้ยื่นคำร้องกล่าวอ้างแต่อย่างใด และป้อมรับบัตรกลับมีโครงสร้างที่มีน้ำหนักมาก โดยที่คนทั่วไปไม่สามารถเลื่อนหรือยกได้โดยง่าย และในการเคลื่อนย้ายจำเป็นต้องใช้คนจำนวนมาก หรืออาจต้องใช้เครื่องจักรกลในการเคลื่อนย้ายประกอบกับผู้ยื่นคำร้องใช้ป้อมรับบัตรเพื่อกำหนดอาณาเขตพื้นที่ลานจอดรถยนต์ส่วนบุคคลและรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล โดยไม่มีการเคลื่อนย้ายแต่อย่างใด ดังนั้น ในการกำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างจึงจำต้องกำหนดโดยการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ผู้ร้องมิได้แสดงเหตุผลประกอบว่า เหตุใดป้อมรับบัตรจึงควรกำหนดราคาประเมิน ๕,๖๕๐ บาทต่อตารางเมตร

ประการที่ ๔ มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดสิทธิของผู้เสียภาษีในกรณีที่มีความเห็นว่า ข้อมูลในแบบภ.ด.ส. ๓ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ต้องนำไปใช้ในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ยื่นคำร้องขอแก้ไขให้ถูกต้องได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ยื่นคำร้องได้รับแบบภ.ด.ส. ๓ และตรวจสอบข้อมูลแล้วแต่กลับเพิกเฉยไม่โต้แย้ง ถึงขนาดเนื้อที่ดินที่ผู้ยื่นคำร้อง ได้เช่าหรือครอบครองจากหน่วยงานของรัฐนั้นว่าไม่ถูกต้อง ตามความเป็นจริงอย่างไร จึงเป็นการแสดงเจตนาของผู้ยื่นคำร้องว่าขนาดเนื้อที่ดินในส่วนของซอยจุฬาฯ ๘ และ ๑๐ ผู้ยื่นคำร้องได้ยอมรับว่าได้ใช้ประโยชน์เป็นทางวิ่งรถ และที่กลับรถโดยใช้ประโยชน์ร่วมกันกับพื้นที่ช่องจอดรถ ดังนั้น ขนาดเนื้อที่ดินตามแบบ ภ.ด.ส. ๓ ทั้งหมดจะต้องนำไปคำนวณเป็นฐานภาษี ทั้งนี้ เป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ข้อ ๒ (๔)

ผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยชอบแล้วเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ครบกำหนดยื่นอุทธรณ์ในวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์การประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในวันที่ ๓๐ ตุลาคม รวมระยะเวลา ๒๙ วัน ซึ่งอยู่ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาคำร้องคัดค้านดังกล่าว

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ข้อที่พิจารณาว่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่จอดรถสาธารณะ ซึ่งได้ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลานจอดรถสาธารณะ หมายถึง ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร ที่ดินดังกล่าวซึ่งใช้ประโยชน์เป็นลานจอดรถส่วนบุคคล จึงไม่ได้รับการลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ซึ่งในประเด็นนี้ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นพ้องด้วย เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลานจอดรถสาธารณะ ระบุไว้ชัดเจนว่า "ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สิน ที่ใช้เป็นสถานที่เล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุก หรือที่จอดรถสาธารณะ" คำว่า "ที่จอดรถ-สาธารณะ" เป็นคำสามัญเฉพาะหาได้ต้องมีการตีความเป็นอย่างอื่นแต่อย่างใดไม่ การตีความของกรุงเทพมหานครจึงไม่ถูกต้อง และการเป็นที่จอดรถสาธารณะนั้นเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าว

เป็นพื้นที่ที่เปิดให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้ามาใช้บริการได้ ทั้งนี้ กรณีเข้ามาจอดรถโดยเสียค่าบริการ และกรณีขับรถผ่านทางไปโดยไม่เสียค่าบริการ มิได้จำกัดเฉพาะบุคคลใด บุคคลหนึ่งและถึงแม้จะมีการเรียกเก็บค่าบริการ ก็ไม่ทำให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ โดยพิจารณาเทียบเคียงจากความหมายของ "ถนนสาธารณะ" ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ฉะนั้น จึงถือได้ว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่จอดรถสาธารณะตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ที่จอดรถสาธารณะกำหนดให้ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย กรุงเทพมหานครจะทำการตีความ ขยายความหมายเองจึงไม่สามารถทำได้

นอกจากนี้ตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี กล่าวคือ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕ บัญญัติว่า "พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่ (๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐ ที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย" ดังนั้น การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ย่อมมีสิทธิในการจัดสรรที่ดินได้เองตามกฎหมายว่าด้วยกฎหมายการจัดสรรที่ดิน เพียงแต่ไม่อยู่ภายใต้บังคับที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวเท่านั้น การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานรัฐตามโฉนดที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เช่น ถนน สวน ลาน สนามเด็กเล่น เป็นต้น จึงย่อมได้รับการยกเว้นภาษีด้วยเช่นกัน อนึ่ง การยกเว้นให้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินกฎหมายย่อมมิได้จำกัดแต่เพียงให้เอกชนได้ประโยชน์เท่านั้น แต่ต้องมุ่งหวังให้หน่วยงานราชการและหน่วยงานรัฐได้รับประโยชน์ในที่ดินอันใช้เป็นสาธารณูปโภคด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เมื่อที่ดินอันมีลักษณะเป็นสาธารณูปโภค ที่หน่วยงานรัฐเป็นผู้จัดสรรที่ดินนั้น ย่อมได้รับข้อยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี แม้ต่อมาภายหลังผู้อุทธรณ์ผู้ทำสัญญาเช่า และบริหารการจราจร จักได้เข้าทำสัญญาเพื่อจัดการจราจรและที่จอดรถก็ไม่ได้ทำให้ที่ดินสาธารณูปโภคที่ได้รับยกเว้นภาษีจะต้องมาเสียภาษีที่ดินดังกล่าวด้วย

ประเด็นที่ ๒ จำนวนที่ดินที่นำไปคำนวณภาษีไม่ถูกต้อง กล่าวคือ ตามที่ผลการพิจารณาคำร้องคัดค้าน ฯ ได้พิจารณาว่าพื้นที่ถนนมีลักษณะเป็นช่องทางเข้าออก ช่องทางวิ่งและที่กลับรถอันเป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับพื้นที่ช่องจอดรถ ซึ่งอยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีด้วยนั้น ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์ในประเด็นนี้ว่า ที่ดินดังกล่าวตามสัญญาเป็นทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐได้รับยกเว้นหากทรัพย์สินมิได้ใช้หาผลประโยชน์

เนื่องจากผู้อุทธรณ์ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการจัดการจราจรและที่จอดรถภายในพื้นที่บริเวณโดยรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวคือ พื้นที่บริเวณหมอน ๕๔ - ๕๕ ได้แก่ ถนนซอยจุฬาฯ ๘ และซอย จุฬาฯ ๑๐ ดังนั้น ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังกล่าวจึงมีความจำเป็นต้องรวมพื้นที่ถนนเพื่อให้ผู้อุทธรณ์ สามารถจัดการจราจรได้อย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นอันเป็นประโยชน์เพื่อการสาธารณะถนนแต่ละซอยจุฬาฯ เชื่อมออกสู่ถนนบรรทัดทอง ถนนพระราม ๔ อันเป็นการจัดจราจรเพื่อประโยชน์ของสัญจรของรถยนต์โดยแท้ ซึ่งหากพื้นที่ถนนดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ไม่ได้เข้ามาจัดการจราจร พื้นที่ถนนที่กล่าวมาย่อมได้รับยกเว้นภาษีตามกฎหมาย การเช่าและจัดการจราจรมิได้คิดค่าเช่าจากการคำนวณพื้นที่ในสัญญาเช่าแต่อย่างใด

หากแต่คำนวณจาก...

หากแต่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ของผู้อุทธรณ์ในแต่ละเดือน จึงไม่ถูกต้องหากจะนำพื้นที่ถนนดังกล่าวมาอยู่จะต้องเสียภาษีด้วย การนำถนนสาธารณะหรือถนนที่จัดขึ้นมาเป็นสาธารณูปโภคมาจัดการจราจรย่อมไม่ทำให้ถนนนั้นสูญเสียลักษณะการเป็นสาธารณะ หรือการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ ลักษณะถนนบริเวณรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งหมด นอกจากพื้นที่จอดรถแล้วเป็นถนนสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนทั่วไปใช้สัญจรไปมา ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) การเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็น ทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ประกอบกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และคู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนด รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ (๑๐) ได้แก่ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ลาน สวน หรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น ดังนี้ พื้นที่ที่เป็นถนนภายในพื้นที่โดยรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถือเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามนัย ของมาตรา ๘ (๑๐) ที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี รวมถึงเป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ (๙) (สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน) อีกด้วย การที่กรุงเทพมหานครได้นำเนื้อที่ดินในส่วนที่เป็นถนนตามสัญญาเช่ามารวมคำนวณ เพื่อเรียกเก็บภาษีจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจเห็นพ้องด้วยในประเด็นนี้

ประเด็นที่ ๓ ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บเงินค่าบริการจอดรถ ซึ่งกรุงเทพมหานครกล่าวอ้างว่าจะต้องกำหนดโดยเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว ราคาประเมิน ๗,๕๐๐ บาทต่อตารางเมตร ตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ที่ระบุในคู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บทที่ ๓ ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนที่ ๒ ขั้นตอนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งในประเด็นดังกล่าวไม่สามารถเทียบเคียงได้ เนื่องจากลักษณะของป้อมรับบัตรมีขนาดเล็กมีล้อเลื่อน สำหรับเป็นเคลื่อนย้ายไปมาได้ทันทีโดยไม่จำต้องรื้อประกอบจึงมีลักษณะเป็น รถเข็นเคลื่อนที่แตกต่างจากบ้านประกอบสำเร็จ (บ้านน็อคดาวน์) ซึ่งไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ทันทีต้องมีอุปกรณ์ รื้อถอนประกอบและต้องใช้รถยกในการเคลื่อนที่ไม่สามารถติดล้อเพื่อเคลื่อนที่ไปมาด้วยแรงคนปกติได้ กล่าวคือ ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บเงินค่าบริการดังกล่าวจึงไม่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยและไม่มีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ แต่เป็นตู้รถเข็นเคลื่อนที่อันจะเข้าลักษณะของบ้านเดี่ยวตามความเห็นของกรุงเทพมหานครแต่อย่างใดไม่

ประเด็นที่ ๔ การได้รับแบบแจ้งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและผู้อุทธรณ์มิได้ขอแก้ไขข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้อุทธรณ์ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์นั้น ด้วยที่ดินนี้เป็นที่ดินของหน่วยงานรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) มีการจัดสรรที่ดินเป็นสาธารณูปโภค ถนน ทางเท้า ลาน เป็นต้น ซึ่งมีรายละเอียดอย่างมากอาจทำให้ที่ดิน ของหน่วยงานเสียหายได้ ประกอบกับพื้นที่ถนน ซอยต่างๆ นั้นย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่กรุงเทพมหานครสามารถรู้ได้เอง เนื่องจากเป็นที่ดินถนนซอยมานานกว่า ๕๐ ปี การที่ไม่ได้ขอแก้ไขนั้น หาได้มีข้อกฎหมายใดที่จะทำให้ข้อเท็จจริง หรือข้อความจริงที่มีอยู่ตามความจริงต้องสูญเสียความเป็นจริงนั้น หรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่นได้

ข้อ ๒. คณะกรรมการ...

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่ามีข้อพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ผู้อุทธรณ์อ้างว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์เป็นที่จอดรถโดยสารสาธารณะ นั้น พิจารณาตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘ (๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมิได้หาผลประโยชน์ แต่เนื่องจากกรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในฐานะผู้ให้เช่าได้ให้ผู้อุทธรณ์ (ผู้เช่า) ใช้หาผลประโยชน์ จึงไม่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ แม้ผู้อุทธรณ์กล่าวว่าลานจอดรถสาธารณะที่ได้รับการลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ในอัตราร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๔ ในกรณีดังต่อไปนี้ (๘) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชนเป็นการทั่วไปเฉพาะเพื่อการดังต่อไปนี้ (จ) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานี-ขนส่งผู้โดยสาร

เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ที่จอดรถดังกล่าวมิใช่ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร ผู้อุทธรณ์ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวโดยมีการให้เช่าและผู้เช่าย่อมต้องหวงกันพื้นที่เช่าเพื่อทำประโยชน์และเก็บค่าบริการจากที่จอดรถภายในบริเวณที่ตนเองเช่า จึงมิใช่เป็นลานจอดรถสาธารณะที่ได้รับการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ ๙๐ กรณีจึงไม่มีประเด็นเรื่องการลดโดยระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติงานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จะให้ลดภาษีเพิ่มอีก ร้อยละ ๙๐ การประเมินจึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่ ๒ ผู้อุทธรณ์อ้างว่าพนักงานประเมินกำหนดประเภทของสิ่งปลูกสร้างไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานประเมินกำหนดประเภทของสิ่งปลูกสร้างอันเป็นป้อมเก็บค่าบริการจากการให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่า จำนวน ๒ หลัง โดยเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีฐานเป็นเสาเหล็กเหลี่ยมฝังลงไปในพื้นดินเพื่อรองรับน้ำหนักและทำให้สิ่งปลูกสร้างติดตรึงตรากับที่ดินได้อย่างมั่นคง ป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถอันมีลักษณะอสังหาริมทรัพย์ซึ่งติดตรึงถาวรกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๙ เมื่อป้อมเก็บเงินดังกล่าวนั้น ถือว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว เนื่องจากแม้จะไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือห้องน้ำอยู่ในสิ่งปลูกสร้างก็ตามไม่จำต้องมีผู้อยู่อาศัยตลอดเวลา หากแต่สภาพความเป็นจริงสร้างขึ้นโดยมีองค์ประกอบ อาทิ หลังคา ผนัง ฐานที่สร้างมาเพื่อยึดติดตรึงตรากับที่ดิน หรือสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ย่อมเพียงพอแล้ว บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างมิได้มุ่งหวังให้เทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทใดประเภทหนึ่ง หากแต่เป็นลักษณะการอธิบายหรือวางองค์ประกอบให้เพียงพอต่อการพิจารณา และราคาประเมินดังกล่าวก็สมควรเหตุสมผลแล้ว เทียบเคียงกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยนิยามอาคารนั้น หมายถึง บ้าน เรือน โรงแพ คลังสินค้าสำนักงานหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ ยกตัวอย่างกรณีเต็นท์ในสถานที่ท่องเที่ยวเคยได้รับพิจารณาถือเป็นอาคารด้วยเช่นกัน จึงเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท ทั้งนี้ ตามบัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ประเภทบ้านเดี่ยว อันสามารถเทียบเคียงได้กับสิ่งก่อสร้างประเภทบ้านสำเร็จรูป (บ้านน็อคดาวน์) ซึ่งมีลักษณะอย่างเดียวกันกับป้อมเก็บค่าบริการของผู้อุทธรณ์ และโรงจอดรถพื้นที่ขนาด ๑๙๘ ตารางเมตร ซึ่งใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์คูณกับพื้นที่ใช้ประโยชน์จริง บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒) จังหวัดกรุงเทพมหานคร รหัสสิ่งปลูกสร้าง ๕๐๔ สิ่งปลูกสร้างประเภทโรงจอดรถ ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตารางเมตรละ ๒,๕๕๐ บาท จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่ ๓ ผู้อุทธรณ์อ้างว่าทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานรัฐจึงได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี นั้น ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น ตามมาตรา ๘ ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ (๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ประกอบมาตรา ๕ นิยาม "ผู้เสียภาษี" หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ปรากฏข้อเท็จจริงว่า พนักงานประเมินนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนทางวิ่งรถและที่กลับรถมารวมคำนวณเพื่อใช้เป็นฐานภาษี การกำหนดพื้นที่ประเมินภาษีทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์-มหาวิทยาลัยที่นำทรัพย์สินดังกล่าวไปให้ผู้อุทธรณ์เช่าครอบครองโดยได้รับผลตอบแทนเป็นส่วนแบ่งรายได้ จึงถือว่าเป็นทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐที่ใช้หาผลประโยชน์ และไม่ได้ใช้ในกิจการของหน่วยงานรัฐตามพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๕๑ และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่าครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐและสร้างป้อมสำหรับรับบัตรและเก็บค่าบริการจอดรถ อันเป็นสิ่งปลูกสร้างบริเวณทางเข้าออกลานจอดรถพื้นที่บริเวณหมอน ๕๔ - ๕๕ และซอยจุฬาฯ ๘ และ ๑๐ เป็นพฤติการณ์ของผู้อุทธรณ์ (ผู้เช่า) ถือเป็นการเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ตนเช่าจากหน่วยงานของรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) และใช้พื้นที่ภายในซอยดังกล่าวเป็นลานจอดรถ ทางวิ่งรถ และที่กลับรถ การใช้ทรัพย์สินอุทธรณ์จึงมิใช่เพื่อสาธารณประโยชน์ หากแต่เพื่อใช้หาผลประโยชน์ของหน่วยงานรัฐและผู้อุทธรณ์เท่านั้น ตามคำร้องขออุทธรณ์ฯ ของผู้อุทธรณ์ตอนหนึ่งยอมรับข้อเท็จจริงว่าหน่วยงานของรัฐ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์เช่าและใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยให้ผลประโยชน์ต่างตอบแทนแก่หน่วยงานของรัฐจากส่วนแบ่งรายได้ของผู้อุทธรณ์ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์จึงมิได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัตินี้

ประเด็นที่ ๔ ผู้อุทธรณ์อ้างว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นถนนสาธารณะและเป็นที่ดินที่ได้รับการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วยประกอบกฎกระทรวงโดยกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ (๙) สิ่งก่อสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว พนักงานประเมินเฉพาะที่ดินโดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง (ถนนและที่จอดรถ)

ข้อเท็จจริงปรากฏว่าทรัพย์สินที่อุทธรณ์ในส่วนของถนนซอยจุฬาฯ ๘ และ ๑๐ เดิมเป็นถนนสาธารณะโดยมีบุคคลโดยทั่วไปสัญจร อันเป็นสาธารณูปโภคของหน่วยงานรัฐเพื่อการสาธารณประโยชน์ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมิได้นำพื้นที่ดินดังกล่าวจำหน่าย และจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือการพาณิชย์แต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงการให้เอกชนเช่าภายในพื้นที่ของหน่วยงานรัฐ

โดยมีค่าตอบแทน...

โดยมีค่าตอบแทนเท่านั้น และต่อมาผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่าเข้าครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากหน่วยงานรัฐตามสัญญาเช่าเพื่อเข้าครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยรวมถึงถนนด้วย พื้นที่ดังกล่าวจึงมิใช่พื้นที่ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด หากแต่เป็นการที่หน่วยงานของรัฐนำเอาที่ดินของตน ซึ่งเดิมใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะออกให้เช่าเพื่อประโยชน์ของเอกชนโดยตนได้รับค่าตอบแทนทรัพย์สินที่อุทธรณ์มิใช่ที่ดินอันได้รับการจัดสรรที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติ-จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมิได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกฎกระทรวงข้างต้น ทรัพย์ที่อุทธรณ์ในส่วนของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างประเภทถนนจึงมิใช่ทรัพย์สินอันได้รับยกเว้นจากการคำนวณภาษี เป็นแต่เพียงว่าไม่คิดภาษีในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง (ถนนและที่จอดรถ) เสมือนว่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์ที่ประสงค์จะให้คิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่จอดรถเท่านั้นย่อมขัดแย้งกับสัญญาของผู้อุทธรณ์และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิทั้งในส่วนของถนนและที่จอดรถ การประเมินจึงต้องถือว่าถนนและที่จอดรถเป็นทรัพย์สินหน่วยงานของรัฐ ทรัพย์ที่นำออกให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินจึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่ ๕ ผู้อุทธรณ์อ้างว่าพนักงานประเมินกำหนดพื้นที่ของทรัพย์สินที่อุทธรณ์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๒ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้น ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้ เมื่อได้รับคำร้องฯ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้พนักงานสำรวจดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอีกครั้งหนึ่งโดยเร็ว ในกรณีต้องแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งผลการดำเนินการตามวรรคสองให้ผู้เสียภาษีทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องจากผู้เสียภาษี

ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในส่วนของพื้นที่ของที่ดินซึ่งพนักงานประเมินนั้น เป็นไปตามการใช้ประโยชน์จริงย่อมชอบด้วยกฎหมายแล้ว เนื่องจากในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ พนักงานสำรวจได้สำรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ได้เช่าที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๕๗ เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๓๔๗ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังปรากฏในแบบแจ้งของข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ค.ส. ๓) ตามประกาศกรุงเทพมหานครลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ซึ่งผู้อุทธรณ์มิได้โต้แย้งว่าขนาดพื้นที่ดินดังที่ปรากฏ (ภ.ด.ส. ๓) ไม่ตรงกันกับขนาดพื้นที่ของสัญญาเช่าระหว่างผู้อุทธรณ์ (ผู้เช่า) กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือขนาดที่ดินในส่วนที่เป็นถนนของผู้อุทธรณ์เห็นควรได้รับการยกเว้น ซึ่งผู้อุทธรณ์มีสิทธิขอแก้ไขและโต้แย้งตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ เมื่อผู้อุทธรณ์มิได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขนำพยานหลักฐานการใช้ประโยชน์ให้แตกต่างจากที่พนักงานสำรวจได้แจ้งในแบบแจ้งของข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๓) ไปแสดงให้พนักงานสำรวจเพื่อแก้ไขพื้นที่การใช้ประโยชน์แต่อย่างใด พื้นที่และลักษณะการใช้ประโยชน์จึงเป็นอันยุติตามที่พนักงานสำรวจได้แจ้งผู้อุทธรณ์

ดังนั้น การที่พนักงานประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพื้นที่การใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าและตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ การที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้ผู้อุทธรณ์เช่าทำประโยชน์อย่างอื่น นอกจากการอยู่อาศัยและการเกษตรกรรม จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๙๔ (๕) (ก) – (ค) ในอัตรา ร้อยละ ๐.๓ – ๐.๕ ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินจำนวน ๕๑๙,๑๕๙,๕๕๑ บาท ค่าภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้เป็นเงินจำนวน ๒,๓๔๕,๗๙๗.๗๖ บาท ลดภาษีร้อยละ ๙๐ คงเหลือค่าภาษี

ที่ต้องชำระเป็นเงินจำนวน ๒๓๔,๕๗๙.๗๘ บาท ทั้งนี้ ไม่มีค่าภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงไม่มีค่าภาษีในการบรรเทาภาษี ตามมาตรา ๘๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วแต่กรณีในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

วินิจฉัยว่า ให้ยกอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมิน และคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๙๔ (๔) (ก) ถึง (ค) และมาตรา ๙๕ ประกอบมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒'

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ

ที่ ๒๒/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. [redacted]

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ .ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๖ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ การแจ้งการประเมินกรณีทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๒๘๖ [redacted] เป็นกรรมสิทธิ์รวมของ [redacted] ผู้จัดการมรดก และนาย [redacted] เนื้อที่ ๘ ไร่ ๒ งาน ๔๒ ตารางวา คำนวณเป็น ๓,๔๔๒ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๒๒,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินที่ต้องชำระ ๗๗,๔๔๕,๐๐๐ บาท จำนวนภาษีที่ต้องชำระเป็นเงิน ๑๘,๗๒๒.๕๐ บาท

๑.๒ พนักงานประเมิน ได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ สพ ๐๐๕๙๓๐/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๗) หรือ (ภ.ด.ส. ๘) ไปยังผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยพนักงานประเมินแจ้งประเมินภาษีที่ดินประเภทว่างเปล่า เนื้อที่ดิน ๘ ไร่ ๒ งาน ๔๒ ตารางวา คำนวณเป็น ๓๔๔๒ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๒๒,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินที่ต้องชำระ ๗๗,๔๔๕,๐๐๐ บาท พนักงานประเมินโดยแบ่งราคาที่ดิน ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒ เป็นเงินค่าภาษี ๑๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓ เป็นเงินค่าภาษี ๗,๕๐๐ บาท และราคาประเมิน ๒,๔๔๕,๐๐๐ บาท ในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕ เป็นเงินค่าภาษี ๑,๒๒๒.๕๐ บาท รวมค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นจำนวนภาษีที่คำนวณได้เป็นเงิน ๑๘,๗๒๒.๕๐ บาท หักลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.๒๕๖๓ รวมเป็นเงินจำนวน ๑๖,๘๕๐.๒๕ บาท ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) จำนวน ๑,๘๗๒.๒๕ บาท (๑๘,๗๒๒.๕๐ - ๑๖,๘๕๐.๒๕ = ๑,๘๗๒.๒๕) ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๙,๓๗๙.๔๐ บาท ภาษีที่ชำระ ในปีพ.ศ. ๒๕๖๓ น้อยกว่าในปีภาษี ๒๕๖๒ จึงไม่ได้รับบรรเทาภาษีในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จึงมีภาษีที่ต้องชำระในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นเงินจำนวน ๑,๘๗๒.๒๕ บาท ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยชอบแล้ว โดยผู้อำนวยการเขตสะพานสูงปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่าตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) กำหนดให้เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกันมีหน้าที่เสียภาษีแทนเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ด้วย โดยพนักงานประเมินมีอำนาจแจ้งการประเมินไปยังเจ้าของรวมเพียงคนใดคนหนึ่งได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๒ ประกอบมาตรา ๒๙๑ และผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์การประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

๑.๓ ผู้อุทธรณ์...

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ผู้อุทธรณ์เห็นว่าการแจ้งการประเมินไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากแจ้งไปยังเจ้าของรวมเพียงคนเดียวไม่ได้แจ้งให้เจ้าของรวมทุกคนด้วยและการแจ้งการประเมินควรแบ่งเนื้อที่ดินเท่าๆกันเพื่อให้เจ้าของแต่ละคนชำระในส่วนของตนเองและกรณีค่าปรับและเงินเพิ่มซึ่งพนักงานประเมินแจ้งให้ผู้อุทธรณ์เสียค่าปรับและเงินเพิ่มภายในเดือนสิงหาคมนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภายในระยะเวลาที่พนักงานประเมินแจ้งการประเมินตั้งแต่ต้น

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) กำหนดว่า "ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี(๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน" และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๒ กำหนดว่า "เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จำต้องช่วยเจ้าของคนอื่น ๆ ตามส่วนของตนในการออกค่าจัดการค่าภาษีอากรและค่ารักษากับทั้งค่าใช้ทรัพย์สินร่วมกันด้วย" ประกอบมาตรา ๒๙๑ บัญญัติว่า "ถ้าบุคคลหลายคนจะต้องทำการชำระหนี้โดยทำนองซึ่งแต่ละคนจำต้องชำระหนี้สิ้นเชิงไซร้ แม้ถึงว่าเจ้าหนี้ชอบที่จะได้รับชำระหนี้สิ้นเชิงได้เพียงครั้งเดียว (กล่าวคือลูกหนี้ร่วมกัน) ก็ดี เจ้าหนี้จะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้คนใดคนหนึ่งสิ้นเชิงหรือแต่โดยส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก แต่ลูกหนี้ทั้งปวงก็ยังต้องผูกพันอยู่ทั่วทุกคนจนกว่าหนี้นั้นจะได้ชำระโดยสิ้นเชิง ดังนั้น การที่สำนักงานเขตสะพานสูงได้แจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งก็ถือได้ว่าเป็นการแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนประเด็นการแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส.๖) ตามหนังสือสำนักงานเขตสะพานสูง ที่ สพ ๐๐๕๙๓๐/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส.๖) แจ้งให้ผู้อุทธรณ์นำเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระภายในวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น กรณีนี้เห็นว่าผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้เห็นชอบตามหนังสือสำนักการคลัง ด่วนที่สุดที่ กท ๑๓๐๒/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีจากภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ เป็นภายในเดือนตุลาคม ๒๕๖๓ ดังนั้น หากผู้อุทธรณ์มิได้ชำระเงินค่าภาษีภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ ผู้อุทธรณ์ก็ไม่ต้องชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่มแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์คงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระภาษีภายในเดือนตุลาคม ๒๕๖๓ เท่านั้น

ประเด็นที่ผู้อุทธรณ์อุทธรณ์ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๒๘๖ เนื้อที่ดิน ๘ ไร่ ๒ งาน ๔๒ ตารางวา เป็นที่ดินว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ ตามหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ พนักงานประเมินประเมินค่าภาษีสูงเกินไปนั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๒๘๖ รวมราคาประเมินของที่ดินทั้งสิ้น ๗๗,๔๔๕,๐๐๐ บาท มีลักษณะเป็นถนนซอยกรุงเทพกรีฑา ๔๗ ที่เชื่อมต่อกับทางเลียบคลองทับช้างบน ดังนั้น ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นพื้นที่ต่อเนื่องใช้ไปด้วยกันกับที่อยู่อาศัย เมื่อพนักงานประเมินได้ประเมินภาษีตามอัตรามูลค่าของฐานภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๐๓ และในอัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕ ของราคาประเมินที่ดิน รวมค่าภาษีที่ต้องชำระที่คำนวณได้เป็นเงิน ๑๘,๗๒๒.๕๐ บาท หักลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บางประเภท พ.ศ.๒๕๖๓ รวมเป็นเงินจำนวน ๑๖,๘๕๐.๒๕ บาท ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. ๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๑,๘๗๒.๒๕ บาท ภาษีที่ชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ น้อยกว่าในปีภาษี ๒๕๖๒ จึงไม่ได้รับบรรเทาภาษีในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ดังนั้น การที่พนักงานประเมินประเมินค่าภาษีที่ดินของผู้อุทธรณ์เป็นประเภทที่ดินที่เป็นถนนเป็นพื้นที่ต่อเนื่องใช้ไปด้วยกันกับที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่อยู่อาศัยเท่านั้น จึงถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้วตามมาตรา ๙๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วินิจฉัยว่า ให้ยกอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของผู้อุทธรณ์เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) และมาตรา ๑๓๖๒ ประกอบมาตรา ๑๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

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

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ

ที่ ๒๓/๒๕๖๔

คำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑. [redacted]

อุทธรณ์การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องที่ ๗ ประเด็นที่พิจารณาเกี่ยวกับ การแจ้งการประเมินกรณีทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม

ข้อเท็จจริง

๑.๑ ทรัพย์สินที่อุทธรณ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๒๘๘ [redacted] เป็นกรรมสิทธิ์รวมของ [redacted] ผู้จัดการมรดก และนาย [redacted] เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๘ ตารางวา คำนวณเป็น ๕๕๘ ตารางวา ราคาประเมินต่อตารางวา ๒๒,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดินที่ต้องชำระ ๑๒,๕๕๕,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ จำนวนภาษีที่ต้องชำระเป็นเงิน ๓๗,๖๖๕ บาท

๑.๒ พนักงานประเมิน ได้มีหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ สพ ๐๐๕๙๓๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ ประกอบกับคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส. ๗ - ๘) ราคาประเมินต่อตารางวา ๒๒,๕๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๑๒,๕๕๕,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ จำนวนภาษีที่ต้องชำระเป็นเงิน ๓๗,๖๖๕ บาท หักลดภาษีร้อยละ ๙๐ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ รวมเป็นเงินจำนวน ๓๓,๘๙๘.๕๐ บาท ค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) จำนวน ๓,๗๖๖.๕๐ บาท (๓๗,๖๖๕ - ๓๓,๘๙๘.๕๐ = ๓,๗๖๖.๕๐) ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๑,๕๒๐.๔๐ บาท ภาษีที่ชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ มากกว่าในปีภาษี ๒๕๖๒ ดังนี้ ๓,๗๖๖.๕๐ - ๑,๕๒๐.๔๐ = ๒,๒๔๖.๑๐ x ๒๕ % ได้รับบรรเทาภาษีในปีภาษี ๒๕๖๓ โดยเสียภาษีเพิ่มขึ้นจำนวน ๕๖๑.๕๓ บาท (ร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่าง) รวมภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) จำนวน ๒,๐๘๑.๙๓ บาท (๑,๕๒๐.๔๐ + ๕๖๑.๕๓ = ๒,๐๘๑.๙๓) ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยชอบแล้ว โดยผู้อำนวยการเขตสะพานสูงปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านดังกล่าว พร้อมด้วยเหตุผลว่าตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) กำหนดให้เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกันมีหน้าที่เสียภาษีแทนเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ด้วย โดยพนักงานประเมินมีอำนาจแจ้งการประเมินไปยังเจ้าของรวมเพียงคนใดคนหนึ่งได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๒ ประกอบมาตรา ๒๙๑ และผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์การประเมินและคำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

๑.๓ ผู้อุทธรณ์...

๑.๓ ผู้อุทธรณ์ ยื่นอุทธรณ์โดยสรุปว่า ผู้อุทธรณ์เห็นว่าการแจ้งการประเมินไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากแจ้งการปรเมินไปยังเจ้าของรวมเพียงคนเดียวไม่ได้แจ้งให้เจ้าของรวมทุกคนด้วยและเห็นว่าการแจ้งการประเมินควรแบ่งเนื้อที่ดินเท่าๆกันเพื่อให้เจ้าของแต่ละคนชำระในส่วนของตนเอง และกรณีค่าปรับและเงินเพิ่มซึ่งพนักงานประเมินแจ้งให้ผู้อุทธรณ์เสียค่าปรับและเงินเพิ่มภายในเดือนสิงหาคมนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภายในระยะเวลาที่พนักงานประเมินแจ้งการประเมินตั้งแต่ต้น

ข้อ ๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วจึงวินิจฉัยดังนี้

เหตุผลที่วินิจฉัย

พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๗ (๖) กำหนดว่า "ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดในกรณี ที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน"และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๒ กำหนดว่า "เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จำต้องช่วยเจ้าของคนอื่นๆตามส่วนของตนในการออกค่าจัดการค่าภาษีอากรและค่ารักษากับทั้งค่าใช้ทรัพย์สินรวมกันด้วย" ประกอบมาตรา ๒๙๑ กำหนดว่า "ถ้าบุคคลหลายคนจะต้องทำการชำระหนี้โดยทำนอง ซึ่งแต่ละคนจำต้องชำระหนี้สิ้นเชิงไซร้ แม้ถึงว่าเจ้าหนี้ชอบที่จะได้รับชำระหนี้สิ้นเชิงได้เพียงครั้งเดียว (กล่าวคือลูกหนี้รวมกัน) ก็ดีเจ้าหนี้จะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้คนใดคนหนึ่งสิ้นเชิงหรือแต่โดยส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก แต่ลูกหนี้ทั้งปวงก็ยังต้องผูกพันอยู่ทั่วทุกคนจนกว่าหนี้นั้นจะได้ชำระโดยสิ้นเชิง ดังนั้น การที่สำนักงานเขตสะพานสูงได้แจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งก็ถือได้ว่าเป็นการแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนประเด็นแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ (ภ.ด.ส.๖) ตามหนังสือสำนักงานเขตสะพานสูง ที่ สพ ๐๐๕๙๓๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓ โดยแจ้งให้ผู้อุทธรณ์นำเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระภายในวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ นั้น กรณีนี้เห็นว่าผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้เห็นชอบตามหนังสือสำนักการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กท ๑๓๐๒/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีจากภายในเดือนสิงหาคม.๒๕๖๓ เป็นภายในเดือนตุลาคม ๒๕๖๓ โดยหากผู้อุทธรณ์มิได้ชำระเงินค่าภาษีภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ ผู้อุทธรณ์ก็ไม่ต้องชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่มแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์คงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระภาษีภายในเดือนตุลาคม ๒๕๖๓ เท่านั้น ดังนั้น การประเมินภาษีของพนักงานประเมินจึงเป็นไปตามมาตรา ๙ มาตรา ๔๗ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว โดยประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) จำนวน ๒,๐๘๑.๙๓ บาท

วินิจฉัยว่า ให้ยกอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ ของผู้อุทธรณ์เนื่องจากข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ไม่อาจรับฟังได้ การประเมินภาษีของพนักงานประเมินและคำสั่งไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๔๗ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และมาตรา ๑๓๖๒ ประกอบ มาตรา ๒๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้...

ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่ออกคำวินิจฉัย ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๔

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการ

อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ	อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ	อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ	ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ
ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ	ผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการ