

ที่ พร ๐๐๒๓.๓/ว ๕๐๒๕



ศาลากลางจังหวัดแพร่
ถนนไชยบูรณ์ พร ๕๕๐๐๐

๑ พุทธศักราช ๒๕๖๕

เรื่อง ทหือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองแพร่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๖๐๕

ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๕

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า เทศบาลนครแหลมฉบัง อำเภอศรีราชา และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี ทหือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรี ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลนครแหลมฉบัง และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ

กระทรวงมหาดไทยได้ตอบข้อทหือให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรีทราบแล้ว จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดพร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อถือปฏิบัติ สำหรับอำเภอขอความร่วมมือแจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายธานี บุญมาก)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๕๕๕๓-๔๑๑๙ ต่อ ๓๐๕

ผู้ประสานงาน คุณเรียนภา โกลีน



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๖๐๕

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ทหารหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดชลบุรี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ ๐๐๒๓.๓/๖๔๙๒

ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๕

จำนวน ๑ ชุด

๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๕๘๓

ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๕

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดชลบุรีแจ้งว่า เทศบาลนครแหลมฉบัง อำเภอศรีราชา และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี ทหารหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรี ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลนครแหลมฉบัง และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยได้ตอบข้อหารือให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรีทราบแล้ว จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ศิลภาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๕-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย



ที่ ขบ ๐๐๒๓.๓/๖๕๕๒

๖๕ มีนาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ทหารเรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย
อ้างถึง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕
๒. สำเนาหนังสือเทศบาลนครแหลมฉบัง ที่ ขบ ๕๒๖๐๒/๕๓๒๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๔
๓. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลคลองตำหรุ ที่ ขบ ๕๒๕๐๒/๓๓๒๖ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๔

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๓ บัญญัติให้
คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาและคำแนะนำแก่ผู้บริหาร
ท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัด เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดได้ให้คำปรึกษาหารือหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแล้ว ให้ส่งคำปรึกษาหารือหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยัง
กระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาต่อไป นั้น

จังหวัดชลบุรีได้จัดการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ครั้งที่
๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ และได้พิจารณาประเด็นข้อหารือของเทศบาลนครแหลมฉบัง
และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ สรุปเป็นมติที่ประชุม ดังนี้

๑. เทศบาลนครแหลมฉบัง ขอหารือรายละเอียด ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การทำเรื่องแห่งประเทศไทยควรได้รับยกเว้นการเสียภาษี ตามมาตรา ๑๗
แห่งพระราชบัญญัติการทำเรื่องแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๔๙๔ หรือไม่ ซึ่งเทศบาลนครแหลมฉบังได้แจ้งการพิจารณา
คำคัดค้านการประเมินภาษีว่า แม้ว่าการทำเรื่องแห่งประเทศไทยจะได้รับการยกเว้นจากการเสียภาษีอากร
ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการทำเรื่องแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๔๙๔ ก็ตาม แต่การจัดเก็บภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง มีกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะจึงต้องยึดถือตามบทกฎหมายเฉพาะ ประกอบกับทรัพย์สิน
ของการทำเรื่องแห่งประเทศไทย ยังคงมีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับกิจการของการทำเรื่องแห่งประเทศไทย
จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔ วรรคสอง ความว่า
กฎหมายใดที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับซึ่งได้บัญญัติให้ทรัพย์สินของบุคคลใด
ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมาย โดยมีได้ระบุถึงภาษีอากรประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ หรือได้รับ
การยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่
ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ที่ไม่มีความหมายเป็นการยกเว้นภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 17 มี.ค. 2565
เลขรับ 1240
เวลา 11:28 น.

ศาลากลางจังหวัดชลบุรี
ถนนมนตเสวี ขบ ๒๐๐๐๐

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 14099
วันที่ 17 มี.ค. 2565
เวลา

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 1844
วันที่ ๑๘ มี.ค. ๒๕๖๕
เวลา

จำนวน ๑ ชุด

และกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (๒) ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ดังนั้นการท่าเรือแห่งประเทศไทย จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษี ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ได้มีมติเห็นพ้องกับเทศบาลนครแหลมฉบัง เนื่องจากการท่าเรือแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการแล้ว ทรัพย์สินของการท่าเรือแห่งประเทศไทยจึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยกเว้นทรัพย์สินที่ยังมิได้ใช้ในกิจการและยังมิได้หาผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒).

ประเด็นที่ ๒ กรณีพื้นที่บางส่วนของท่าเรือแห่งประเทศไทยที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับกิจการของการท่าเรือแห่งประเทศไทย รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสวัสดิการของพนักงานการท่าเรือแห่งประเทศไทย เช่น แพลตที่อยู่อาศัยพนักงาน สนามกีฬาโรงยิม สถานที่ออกกำลังกาย อาคารสำนักงาน ห้องประชุม ถือเป็นส่วนควบในการใช้ประโยชน์หรือใช้ในกิจการของการท่าเรือแห่งประเทศไทยแล้ว จึงไม่ได้รับการยกเว้นภาษีตามกฎหมายกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ได้มีมติเห็นพ้องกับเทศบาลนครแหลมฉบัง ในกรณีนี้ทรัพย์สินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย จะได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒) ที่กำหนดให้ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาประโยชน์ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น จึงให้เป็นหน้าที่ของเทศบาลนครแหลมฉบังกับการท่าเรือแห่งประเทศไทยที่จะต้องร่วมกันพิจารณาว่า มีทรัพย์สินใดที่มีการใช้ประโยชน์และมีทรัพย์สินใดที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์และนำมาเป็นข้อมูลประกอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อแก้ไขข้อขัดแย้งในกรณีดังกล่าว

ประเด็นที่ ๓ กรณีที่มีผู้บุกรุกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย เทศบาลนครแหลมฉบังเห็นว่า มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้ว แม้จะอยู่ระหว่างเจรจาขับไล่ก็เป็นเรื่องระหว่าง การท่าเรือแห่งประเทศไทยในฐานะเจ้าของที่ดินกับผู้บุกรุก เมื่อมีการก่อสร้างหรือบุกรุกบนที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทยถือว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบกับที่ดินแปลงนั้น เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ นอกจากนี้การท่าเรือแห่งประเทศไทย มีเพียงสำเนาบันทกประจำวันไว้เป็นหลักฐานว่ามีผู้บุกรุกที่ดินเพียง ๑๕๐ ตารางวาเท่านั้น และไม่ใช่ว่าการร้องทุกข์ดำเนินคดีจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือฟ้องร้องต่อศาลกับผู้บุกรุก และหาใช่ทำให้ความเป็นเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงไม่ เมื่อการท่าเรือแห่งประเทศไทยยังคงเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ ดังนั้น การท่าเรือแห่งประเทศไทยจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ " ผู้เสียภาษี " หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ได้มีมติในกรณีที่ผู้บุกรุกที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ให้การท่าเรือแห่งประเทศไทยเป็นผู้เสียภาษีในส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากการท่าเรือแห่งประเทศไทยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ของที่ดินที่มีโฉนด สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้บุกรุกเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ต้องเป็นผู้เสียภาษีในสิ่งปลูกสร้างนั้น

ประเด็นที่ ๔ กรณีที่ดินบางส่วนของการทำเรือแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นถนนสาธารณะ โดยสภาพทรัพย์สินของการทำเรือแห่งประเทศไทย (การทำเรือแหลมฉบัง) ที่เป็นถนนสาธารณะที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเกินกว่าสิบปีขึ้นไป เทศบาลนครแหลมฉบังเห็นว่า ควรยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ทรัพย์สินของรัฐ หรือของหน่วยงานรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ และตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้น จากการจัดเก็บภาษีที่ดิน แต่การทำเรือแห่งประเทศไทย อ้างเพียงถนนสุขาภิบาล ๗ เท่านั้น โดยมีได้ระบุรายละเอียดว่าถนนสุขาภิบาล ๗ ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใด และมีเนื้อที่เท่าไรและไม่มีเอกสารใดประกอบการพิจารณา จึงเป็นข้ออ้างที่ไม่มีรายละเอียดพอจะพิจารณาได้ เทศบาลนครแหลมฉบังจึงถือว่าเป็นการประเมินชอบแล้ว ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ได้มีมติเห็นพ้องกับเทศบาลนครแหลมฉบัง ซึ่งหากการทำเรือแห่งประเทศไทยมีความประสงค์ที่จะขอรับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๒) ที่กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ การทำเรือแห่งประเทศไทยต้องยื่นคำร้องคัดค้านขอให้เทศบาลนครแหลมฉบัง พิจารณาการประเมินใหม่พร้อมทั้งแนบเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาของเทศบาลนครแหลมฉบังด้วย และคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มีมติให้เทศบาลนครแหลมฉบังทำความเข้าใจกับการทำเรือแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการยกเว้นภาษีในที่ดินสาธารณะประโยชน์ และการดำเนินการให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์มีวิธีการในการดำเนินการอย่างไร ซึ่งหากการทำเรือแห่งประเทศไทยต้องการที่จะยกเว้นภาษีในที่ดินดังกล่าว การทำเรือแห่งประเทศไทยก็ต้องปฏิบัติตามที่เทศบาลนครแหลมฉบังให้คำแนะนำ

ประเด็นที่ ๕ เทศบาลนครแหลมฉบังขอหารือกรณีการถมทะเลเพื่อทำการก่อสร้างท่าเทียบเรือนั้น ซึ่งมีใช้ผืนดินที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ จึงไม่ถือเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ จึงมีข้อหารือ ดังนี้

๑. ท่าเทียบเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นที่ดินที่เกิดจากการถมทะเล ให้ถือเป็นทรัพย์สินประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๒. หากท่าเทียบเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นที่ดินที่เกิดจากการถมทะเล ถือเป็นทรัพย์สินประเภทที่ดิน จะเป็นที่ดินประเภทใดและราคาประเมินภาษีเท่าไร

๓. หากท่าเทียบเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นที่ดินที่เกิดจากการถมทะเล ถือเป็นทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างให้คิดราคาประเมินภาษีในอัตราเท่าไร และสามารถคิดค่าเสื่อมราคาที่ดินที่เกิดจากการถมทะเลแล้ว ถือเป็นทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง ได้หรือไม่ อย่างไร

๔. หากท่าเทียบเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นที่ดินที่เกิดจากการถมทะเลนั้น ถือเป็นทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง และมีสิ่งปลูกสร้างของท่าเทียบเรือแหลมฉบังสร้างบนที่ดินที่เกิดจากการถมทะเลนั้น สามารถคิดราคาประเมินภาษีสิ่งปลูกสร้างซ้อนสิ่งปลูกสร้าง ได้หรือไม่ อย่างไร

ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดมีมติที่ประชุมว่า เนื่องจากที่ดินที่เกิดจากการถมทะเลไม่ได้เป็นที่ดินที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติจึงไม่ถือเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ ที่บัญญัติคำนิยาม “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไปและให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเลด้วย ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ในทะเล ประกอบมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้ “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดินและให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย ซึ่งไม่ได้หมายความรวมถึงทะเลเช่นกัน ซึ่งการทำเรือ

แห่งประเทศไทยได้ขออนุญาตดำเนินการสิ่งล่วงล้ำลำน้ำจากกรมเจ้าท่า จึงไม่ใช่ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ การทำเรือแห่งประเทศไทยจึงไม่ต้องเสียภาษีในส่วนนี้ แต่สิ่งปลูกสร้างบนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ เนื่องจากการทำเรือแห่งประเทศไทยมีการใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างนั้น การทำเรือแห่งประเทศไทยจึงต้องเสียภาษี

ประเด็นที่ ๖ เทศบาลนครแหลมฉบังขอหารือกรณีการคิดค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง ที่การทำเรือแห่งประเทศไทยเห็นว่า ไม่ถูกต้องนั้น เทศบาลนครแหลมฉบังได้มีหนังสือแจ้งให้การทำเรือแห่งประเทศไทยส่งเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาการประเมินภาษี เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างจากกรมเจ้าท่า หรือใบอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาล เช่น แบบ อ.๑ หรือ อ.๒ หรือเอกสารอื่นใดที่แสดงให้เห็นว่าอาคารก่อสร้างขึ้นเมื่อใดและมีกรใช้อาคารเมื่อใด เมื่อการทำเรือแห่งประเทศไทยไม่มีหรือไม่นำส่งเอกสารดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาภายในกำหนด จึงถือว่าการประเมินชอบแล้ว ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด มีมติที่ประชุมเห็นพ้องกับเทศบาลนครแหลมฉบัง ซึ่งหากการทำเรือแห่งประเทศไทย มีความประสงค์ที่จะขอรับการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีดังกล่าวใหม่ การทำเรือแห่งประเทศไทย ต้องยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี พร้อมทั้งแนบเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาของเทศบาลนครแหลมฉบังด้วย

ประเด็นที่ ๗ กรณีการทำเรือแห่งประเทศไทยได้ชำระค่าธรรมเนียมสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ และชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้กับเทศบาลนครแหลมฉบัง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น ถือเป็นการชำระภาษีซ้ำซ้อน หรือเก็บภาษีซ้ำซ้อน ตามที่การทำเรือแห่งประเทศไทยกล่าวอ้าง หรือไม่ อย่างไร ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นพ้องกับฝ่ายเลขาที่เห็นว่า การทำเรือแห่งประเทศไทยได้ชำระค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับผู้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งล่วงล้ำลำน้ำแล้วนั้น แสดงให้เห็นว่าผืนดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะต้องได้รับการอนุญาตให้ก่อสร้างจากกรมเจ้าท่าเสียก่อน ผืนดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ผืนดินที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ และไม่ถือเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕ ดังนั้น สำหรับที่ดินที่ต้องขออนุญาตจากกรมเจ้าท่าในการถมทะเลจึงไม่สามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ซึ่งในประเด็นนี้จะประเด็นต่อเนื่องจากกรณีการถมดินในทะเล ตามที่มติคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นว่า การทำเรือแห่งประเทศไทยไม่ต้องเสียภาษีในส่วนที่เป็นที่ดินแต่ต้องเสียภาษีในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ในกิจการหรือใช้หาประโยชน์

ประเด็นที่ ๘ กรณีที่เทศบาลนครแหลมฉบังเห็นว่า พื้นที่การทำเรือแห่งประเทศไทย (ท่าเรือแหลมฉบัง) และการนิคมอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและมีทรัพย์สินที่มีราคาตามท้องตลาดสูงกว่าพื้นที่อื่น แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น จึงขอให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พิจารณาและทบทวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เหมาะสมกับพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ กรณีที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒ ใหม่อีกครั้ง ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นพ้องกับฝ่ายเลขาที่เห็นว่า การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด ซึ่งมีอำนาจในการกำหนดราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

มีหน้าที่และอำนาจในการพิจารณาให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและให้ความเห็นชอบการสัณหาภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนดและให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด ดังนั้น คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จึงไม่มีอำนาจในการพิจารณาและทบทวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่เทศบาลนครแหลมฉบังขอหาหรือได้

๒. เทศบาลตำบลคลองตำหรุขอหาหรือ เนื่องจากมีสถานประกอบการ ๓ แห่ง ที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบลคลองตำหรุ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง จัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลหนองไม้แดงเป็นเทศบาลตำบลหนองไม้แดง ซึ่งสถานประกอบการ ๓ แห่ง ได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับเทศบาลตำบลหนองไม้แดง จึงขอหาหรือว่าเทศบาลตำบลหนองไม้แดง มีอำนาจในการจัดเก็บภาษีหรือไม่ อย่างไร และหากเทศบาลตำบลคลองตำหรุเป็นผู้มีอำนาจในการจัดเก็บภาษีจะสามารถจัดเก็บภาษีได้ตั้งแต่เมื่อใด ข้อเท็จจริงในกรณีดังกล่าว พื้นที่ของเทศบาลตำบลคลองตำหรุ และเทศบาลตำบลหนองไม้แดงมีพื้นที่ติดกัน ซึ่งเขตการปกครองตามแนบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง จัดตั้ง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองไม้แดงเป็นเทศบาลตำบลหนองไม้แดง สถานประกอบการ ๓ แห่ง จะอยู่ในเขตพื้นที่การปกครองของเทศบาลตำบลคลองตำหรุ แต่เทศบาลตำบลหนองไม้แดงเป็นผู้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเทศบาลตำบลคลองตำหรุ ได้มีหนังสือสอบถามไปยังสถานประกอบการ ทั้ง ๓ แห่ง ซึ่งได้มีหนังสือตอบกลับจากสถานประกอบการทั้ง ๓ แห่งว่า ได้มีการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับเทศบาลตำบลหนองไม้แดงแล้ว เนื่องจากในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ผู้ประกอบการทั้ง ๓ ราย ได้ยื่นแบบเสียภาษีให้กับเทศบาลตำบลหนองไม้แดง เพราะโฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสถานประกอบการอยู่ในตำบลหนองไม้แดง ซึ่งเทศบาลตำบลคลองตำหรุได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า นอกจากสถานประกอบการทั้ง ๓ รายแล้ว ยังมีอีกหลายบริษัทในบริเวณเดียวกันที่ได้ไปเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับเทศบาลตำบลหนองไม้แดง แต่ไม่ได้มีการตอบกลับซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นว่า ตามมาตรา ๗ แห่ง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ตั้งของสถานประกอบการทั้ง ๓ แห่ง ได้อยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบลคลองตำหรุ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง จัดตั้งสุขาภิบาลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๖ เทศบาลตำบลคลองตำหรุจึงมีอำนาจในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗ เทียบเคียงคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๔ กรณีการจัดเก็บศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ที่ตั้งอยู่ระหว่างพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่และเทศบาลตำบลสุเทพ ตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่บัญญัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่จะสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่เท่านั้น โดยแนวเขตของเทศบาลนครเชียงใหม่ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ สำหรับกรณีเทศบาลตำบลคลองตำหรุ จะสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ประกอบการทั้ง ๓ แห่ง ได้ตั้งแต่เมื่อใดนั้น กรณีดังกล่าวตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้บัญญัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจในการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างย้อนหลังแต่อย่างใด เทศบาลตำบลคลองตำหรุ จึงไม่สามารถประเมินหรือเรียกเก็บภาษีย้อนหลังได้

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปด้วยความถูกต้อง จึงขอส่งมติที่ประชุมของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มายังกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร และมีแนวทางในการปฏิบัติอย่างไร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดได้ที่ QR Code ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายภัครธรณ์ เทียนไชย)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี



QR Code สิ่งที่ส่งมาด้วยฯ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๓๘๒๗-๖๑๙๘-๙ ต่อ ๑๕

ผู้ประสานงาน/จิราวัฒน์/จุฬารัตน์ โทร. ๐-๖๓๒๐-๖๕๔๘



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ ๑๒๘๔๕๓

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๕๓ สิงหาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ทารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ ๐๐๒๓.๓/๖๔๔๒ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๕

ตามที่ จังหวัดชลบุรีแจ้งว่า เทศบาลนครแหลมฉบัง อำเภอสัตหีบ และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ อำเภอมะขามบุรี หรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรี ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่เทศบาลนครแหลมฉบัง และเทศบาลตำบลคลองตำหรุ ความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรีในกรณี ดังนี้

๑.๑ กรณีข้อหาหรือของเทศบาลนครแหลมฉบังแยกพิจารณาตามประเด็นได้ ดังนี้

๑.๑.๑ ประเด็นการทําเรือแห่งประเทศไทยได้รับยกเว้นจากการเสียภาษีตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการทําเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติมีใช้บังคับ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินของบุคคลใดได้รับยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายโดยมิได้ระบุถึงภาษีอากรประเภทใดประเภทหนึ่งไว้โดยเฉพาะ ไม่มีความหมายเป็นการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น การกำหนดให้การทําเรือแห่งประเทศไทยได้รับยกเว้นจากการเสียภาษีอากร ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการทําเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงไม่มีความหมายเป็นการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการที่จะพิจารณาว่าทรัพย์สินของการทําเรือแห่งประเทศไทยได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ จึงต้องพิจารณา ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีการทําเรือแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่หารายได้ทรัพย์สินของการทําเรือแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการทําเรือแห่งประเทศไทย ไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่หากยังมิได้ใช้ในกิจการของการทําเรือแห่งประเทศไทยและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ถือเป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตาม (๒) ของกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๑.๒ ประเด็นพื้นที่บางส่วนของ การทําเรือแห่งประเทศไทยที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับกิจการของการทําเรือแห่งประเทศไทย รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสวัสดิการของพนักงานการทําเรือแห่งประเทศไทย เช่น แฟลตที่อยู่อาศัยพนักงาน สโมสรกีฬาโรงยิม สถานที่ออกกำลังกาย อาคารสำนักงาน ห้องประชุม ถือเป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของการทําเรือแห่งประเทศไทยตามหน้าที่และอำนาจ และใช้หาผลประโยชน์แล้ว จึงเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

/๑.๑.๓ ประเด็น...

๑.๑.๓ ประเด็นนี้ผู้บุกรุกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทย เห็นว่า มาตรา ๘ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบ (๒) ของกฎกระทรวง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ทรัพย์สิน ของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีผู้บุกรุกเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทย แม้การทำเรือแห่งประเทศไทยจะได้ใช้ในกิจการของการทำเรือแห่งประเทศไทยก็ตาม แต่ที่ดินดังกล่าว ได้มีการใช้หาผลประโยชน์โดยผู้บุกรุกแล้ว จึงไม่เข้ากรณีที่จะได้รับยกเว้นตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สิน ที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีดังกล่าวข้างต้น การทำเรือแห่งประเทศไทยในฐานะเจ้าของที่ดินจึงมีหน้าที่ เสียภาษีในส่วนของที่ดิน และผู้บุกรุกหากได้มีการสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว ผู้บุกรุกในฐานะเจ้าของ สิ่งปลูกสร้าง ย่อมมีหน้าที่เสียภาษีในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ดินเป็นเจ้าของ ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่เนื่องจากประเด็นดังกล่าวยังไม่เคยมีแนวทางปฏิบัติมาก่อน จึงได้ส่งเรื่องหารือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ตามมาตรา ๑๖ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๑.๔ ประเด็นที่ดินบางส่วนของการทำเรือแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นถนนสาธารณะ ซึ่งประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเกินกว่าสิบปีขึ้นไป เห็นว่า มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี กรณีที่ดินบางส่วนของ การทำเรือแห่งประเทศไทยใช้เป็นถนนสาธารณะที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และมีได้ใช้หาผลประโยชน์ ถือเป็นทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงได้รับยกเว้น จากการจัดเก็บภาษี แต่เนื่องจากการทำเรือแห่งประเทศไทยไม่ได้ระบรายละเอียดว่าเป็นที่ดินแปลงใด เนื้อที่เท่าไร และเทศบาลนครแหลมฉบังประเมินที่ดินในส่วนดังกล่าว หากการทำเรือแห่งประเทศไทย ไม่เห็นด้วยกับการประเมิน การทำเรือแห่งประเทศไทยควรต้องยื่นคำร้องคัดค้านในประเด็นดังกล่าว และแสดง หลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้บริหารท้องถิ่น กรณีที่การทำเรือแห่งประเทศไทยไม่ได้แสดงหลักฐาน ประกอบการพิจารณาคัดค้านการประเมินของเทศบาลนครแหลมฉบัง การประเมินของเทศบาลนครแหลมฉบัง ย่อมถือว่าเป็นการประเมินโดยชอบ แต่หากการทำเรือแห่งประเทศไทยได้แสดงหลักฐาน และเทศบาลนคร แหลมฉบังตรวจสอบแล้วพบว่าการประเมินภาษีผิดพลาด เทศบาลนครแหลมฉบังมีอำนาจทบทวนการประเมิน ภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมียุติเสียภาษีได้ ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๑.๕ ประเด็นการคิดค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้างที่การทำเรือแห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่ถูกต้อง เห็นว่า มาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้าน โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น พิจารณาทบทวนการประเมิน ดังนั้น เมื่อการทำเรือแห่งประเทศไทยเห็นว่าการคิดค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง ของเทศบาลนครแหลมฉบังไม่ถูกต้อง ควรยื่นคำร้องคัดค้านพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา หากการทำเรือแห่งประเทศไทยไม่แสดงเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณา การประเมินของเทศบาลนคร แหลมฉบังย่อมถือว่าเป็นการประเมินโดยชอบแล้ว

๑.๑.๖ ประเด็นพื้นที่การท่วเรือแห่งประเทศไทย (ท่าเรือแหลมฉบัง) และการนิคมอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและมีทรัพย์สินที่มีราคาตามท้องตลาดสูงกว่าพื้นที่อื่น แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น จึงขอให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดพิจารณาและทบทวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เหมาะสมกับพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษใหม่อีกครั้ง เห็นว่า มาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบกับมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดมีอำนาจและหน้าที่ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในเขตจังหวัด รวมถึงมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่และอำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่น และให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ดังนั้น อำนาจในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในเขตจังหวัดจึงเป็นของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดจึงไม่มีอำนาจในการพิจารณาและทบทวนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้

๑.๒ กรณีข้อหารือของเทศบาลตำบลคลองตำหรุ เกี่ยวกับอำนาจในการจัดเก็บภาษีสำหรับสถานประกอบการ ๓ แห่ง ที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบลคลองตำหรุ แต่เทศบาลตำบลหนองไผ่แดงเป็นผู้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสถานประกอบการทั้ง ๓ แห่ง ได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับเทศบาลตำบลหนองไผ่แดงแล้ว เห็นว่า มาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบกับคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ว่า เทศบาลนครเชียงใหม่จะสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่เท่านั้น โดยแนวเขตของเทศบาลนครเชียงใหม่ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ ดังนั้น เมื่อสถานประกอบการ ๓ แห่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลคลองตำหรุ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง จัดตั้งสุขาภิบาลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๖ เทศบาลตำบลคลองตำหรุย่อมมีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลคลองตำหรุได้ สำหรับกรณีเทศบาลตำบลคลองตำหรุจะสามารถจัดเก็บภาษีได้ตั้งแต่เมื่อใด เห็นว่า พระราชบัญญัติบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้มีบทบัญญัติให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินย้อนหลังได้ ดังนั้น เทศบาลตำบลคลองตำหรุจึงไม่สามารถประเมินหรือเรียกเก็บภาษีย้อนหลังได้

๒. ไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดชลบุรี กรณีข้อหาหรือของเทศบาลนครแหลมฉบัง ประเด็นการถมทะเลเพื่อทำการก่อสร้างท่าเทียบเรือ และประเด็นการชำระค่าธรรมเนียมสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการชำระภาษีช้าหรือไม่ จึงได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อวินิจฉัยตามมาตรา ๑๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

๒.๑ ประเด็นการถมทะเลเพื่อทำการก่อสร้างท่าเทียบเรือ ซึ่งมีใช้ผืนดินที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ ถือเป็นที่ดินที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ หากต้องเสียภาษีจะเป็นที่ดินประเภทใด ราคาประเมินเท่าใด หรือถือเป็นทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ต้องคิดราคาค่าเสื่อมหรือไม่ และหากที่ดินที่ถมทะเลถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง จะสามารถคิดราคาสิ่งปลูกสร้างซ้อนกับสิ่งปลูกสร้างได้หรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๕ และมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดย “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย ประกอบกับคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นกรณีการจัดเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดินสำหรับท่าเทียบเรือที่การทำเรือแห่งประเทศไทยให้เอกชนเช่าว่า คำว่า “ที่ดิน” ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไปไม่ว่าจะอยู่บนบกหรือใต้น้ำก็ตาม แม้พื้นผิวโลกอันเป็นที่ดินได้ทะเล ที่ประเทศไทยมีอำนาจอธิปไตยย่อมถือว่าเป็นที่ดินตามกฎหมายดังกล่าวด้วย เมื่อทะเลในอาณาเขตของประเทศไทยเป็นที่ซึ่งประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันในการคมนาคมและการประมง จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่มีผู้ใดถมพื้นที่ดินในทะเลขึ้นโดยพลการหรือได้รับอนุญาตตามมาตรา ๑๑๗ หรือมาตรา ๑๑๙ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในทะเลเพื่อเอกชนบางคน ย่อมไม่มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงฐานะทางกฎหมายของทะเลแต่อย่างใด ทะเลที่ถูกถมยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันจนกว่าจะมีการถอนสภาพ ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ที่ดินที่ถมทะเลจึงถือเป็นที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เมื่อการทำเรือแห่งประเทศไทยเข้าครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว การทำเรือแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ครอบครองจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยการประเมินที่ดินจะใช้ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินรายเขตปกครองที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้เป็นฐานในการประเมิน ตามมาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบข้อ ๑ (๒) ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

๒.๒ ประเด็นการทำเรือแห่งประเทศไทยได้ชำระค่าธรรมเนียมสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ และชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้กับเทศบาลนครแหลมฉบัง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ถือเป็นชำระภาษีช้าหรือไม่ เห็นว่า การชำระค่าธรรมเนียมสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำ เป็นไปตามมาตรา ๑๑๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ ซึ่งกำหนดให้ผู้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดตามมาตรา ๑๑๗ ต้องเสียค่าตอบแทน เป็นรายปี

ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง และการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามมาตรา ๕ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี ดังนั้น การชำระค่าธรรมเนียมสิ่งปลูกสร้างล่วงหน้า ลำน้ำ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นการดำเนินการตามกฎหมายต่างฉบับ ซึ่งไม่ถือเป็นการชำระภาษี ที่ซ้ำซ้อนกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ชลบุรี พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๕๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๕๑-๘๘๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิษฐาทร โทร. ๐๘-๑๘๐๙-๗๐๑๒