อบต.ท่าสะบ้า
เลขที่รับ 466
วันที่ 10 มี.ค. 64
เวลา 16.49 น.

ด่วนที่สุด

ที่ ตง ๐๐๒๓.๑๓/ว๑๕

ที่ว่าการอำเภอวังวิเศษ
ถนนเพชรเกษม ตง ๙๒๒๒๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลวังวิเศษ และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดตรัง ด่วนที่สุด ที่ ตง ๐๐๒๓.๓/ว ๑๔๗๘ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดตรัง ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า จังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ขอยกเลิกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุง และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเลิกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบไปด้วยข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดระยอง จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวเพื่อแจ้งให้องค์ปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติ รายละเอียดดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ (www.esaraban.com)

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรศิลป์ อรุณพันธุ์)
ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการพิเศษ) รักษาราชการแทน
นายอำเภอวังวิเศษ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ
โทร. ๐ ๗๕๒๙ ๖๐๔๕
โทรสาร. ๐ ๗๕๒๙ ๖๐๔๕

(นายไพศาล ชุมอักษร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า

ด่วนที่สุด

ที่ ตง ๐๐๒๓.๓/ว ๑๔๗๘

ศาลากลางจังหวัดตรัง
ถนนพัทลุง ตง ๙๒๐๐๐

๘ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ นายกเทศมนตรีนครตรัง และนายกเทศมนตรีเมืองกันตัง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๒๔๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัด ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า จังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวเพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ สำหรับอำเภอแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในกำกับดูแลทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพบูลย์ โอมาก)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดตรัง

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร. ๐๗๕-๒๑๘-๒๑๑ ต่อ ๓
โทรสาร ๐๗๕-๒๑๑-๖๒๐
ผู้ประสานงาน นางสาวสบาย พรหมสุวรรณ์ ๐๘๗-๒๘๖๑๔๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานจังหวัดระยอง
6936
03 มี.ค. 2564
ด่วนที่สุด

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดระยอง
2301
03 มี.ค. 2564

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๒๔๗

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

กลุ่มงานส่งเสริมฯ
เลขที่รับ 1005
วันที่ 3 มี.ค. 2564
เวลา

๒ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดระยอง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๑๘๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๙๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ติสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๒๔๗



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดระยอง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๑๘๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๔๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๙๗



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๑๘๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๓

ตามที่จังหวัดระยองแจ้งว่า เทศบาลตำบลบ้านเพ และเทศบาลนครระยอง อำเภอเมืองระยอง ได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้มีคำแนะนำสรุปได้ว่า กรณีอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ในเขตเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง ไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยโดยสภาพได้ ซึ่งสภาพความเป็นจริงมูลค่าของอาคาร/ห้องชุดต้องลดลงหรือไม่มีมูลค่า แต่การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ดินเป็นประเภทที่รกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และกรณีบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร และยังไม่สามารถเปิดให้บริการ ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. มาตรา ๙ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น และให้เสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น กรณีอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ในเขตเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง มีสภาพทิ้งไว้ว่างเปล่า จึงเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องเสียภาษีในประเภททิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ประกอบกับมาตรา ๓๕ วรรคสอง (๓) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีมาจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจึงต้องนำราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณในประเภททิ้งไว้ว่างเปล่า อัตราเริ่มต้นร้อยละ ๐.๓ ตามมาตรา ๙๔ (๖) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่ในส่วนของที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุดถือเป็นทรัพย์ส่วนกลางที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กระทรวงมหาดไทยจึงไม่เห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง และได้ส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อวินิจฉัยในกรณีดังกล่าว ตามมาตรา ๒๓ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

/๒. มาตรา ๕๖...

๒. มาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ผู้เสียภาษีมีสิทธิได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่มีเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพ หรือมีเหตุที่ทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนที่สำคัญ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ เหตุในการลดหรือยกเว้นภาษีต้องมิใช่เหตุที่มาจากผู้เสียภาษี ดังนั้น กรณี บริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ในเขตเทศบาลนครระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร กรณีดังกล่าวจึงไม่เข้าลักษณะที่จะได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามนัยมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ ประกอบกับข้อ ๒๗ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารดังกล่าว ไม่ใช่เกิดจากเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป และความชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในกรณีดังกล่าวมีเหตุมาจากผู้เสียภาษี กระทรวงมหาดไทยจึงเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

ด่วนที่สุด

ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๒๐๑๗๖



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 86
วันที่ - 4 ม.ค. 2564
เวลา.....

ศาลากลางจังหวัดระยอง
ถนนสุขุมวิท รย ๒๑๑๕๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ส่งคำแนะนำ ตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ของเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง และเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 16
วันที่ ๔ ม.ค. ๒๕๖๔
เวลา.....

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสืออำเภอเมืองระยอง ที่ รย ๐๐๒๓.๓/๔๗๒๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือเทศบาลนครระยอง ที่ รย ๕๒๐๐๔/๔๖๐๒ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. รายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินฯ ประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ครั้ง ๓/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ชุด
๔. เอกสารอื่นๆ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ตามมาตรา ๒๑ และกรณีเมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดแล้ว ให้ส่งคำปรึกษา หรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยพิจารณาต่อไป นั้น

จังหวัดระยองขอเรียนว่า มีเทศบาลได้หารือการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ และคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ได้ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ (ครั้งที่ ๑ ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔) มีข้อปรึกษาและแนะนำ ให้เทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง และเทศบาลนครระยอง สรุปได้ ดังนี้

๑. เทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง หารือการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ตำบลเพ ติดต่อกับเทศบาลตำบลบ้านเพ ว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารตอนนี้เป็นอาคารร้างไม่มีผู้อยู่อาศัยแม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น (ไม่มีน้ำ ไฟฟ้า และอื่น ๆ) ในการดำเนินชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยัง ไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลตำบลบ้านเพ ได้แจ้งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ประสงค์ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว ดังนั้น เทศบาลตำบลบ้านเพ จึงขอหารือเพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีดังกล่าวอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ว่าได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว

/คณะกรรมการ.....

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ได้มีมติที่ประชุมแนะนำว่า อาคาร/ห้องชุด สายลมทาวเวอร์ ตำบลเพ อำเภอเมืองระยอง ไม่สามารถเข้าอยู่พักอาศัยโดยสภาพได้ ซึ่งสภาพความเป็นจริง มูลค่าของอาคาร/ห้องชุด ต้องลดลงหรือไม่มีมูลค่า แต่การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ดินเป็นประเภทที่รกร้างว่างเปล่าต้องชำระในอัตราร้อยละ ๐.๓ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๖) ซึ่งไม่เข้าลักษณะตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ “เหตุอันพ้นวิสัยที่จะประกันได้โดยทั่วไป” และข้อ ๒๖

๒.เทศบาลนครระยอง หารือการขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ.๒๕๖๒ ข้อ ๒๗ กรณีได้รับหนังสือจากบริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุงยังไม่ได้เปิดให้บริการ ตามหนังสือสัญญาก่อสร้างงานโครงการและงานสถาปัตยกรรม ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ โดยเทศบาลนครระยอง ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วปรากฏว่าอาคารดังกล่าวปัจจุบันยังอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง เนื่องจากความเสื่อมสภาพของอาคาร โดย บริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ นั้น ไม่เข้าหลักเกณฑ์การขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๗

คณะกรรมการภาษีที่ดินและปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยองได้มีมติที่ประชุมแนะนำว่า บริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๗ เนื่องจากเป็นการซ่อมแซม ปรับปรุง ความเสื่อมสภาพของอาคารจากผู้เสียภาษีเอง จึงมีลักษณะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ในการนี้จังหวัดระยองพิจารณาแล้ว เพื่อปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบ ข้อ ๑๖ ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงขอส่งคำแนะนำ ให้กับเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง และเทศบาลนครระยอง (ตามข้อ ๑ และข้อ ๒) ให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาเสนอไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณา รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายชาญนะ เอี่ยมแสง)
ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร.๐-๓๘๖๙-๔๑๙๑-๒ ต่อ ๑๗-๑๙

สถจ. ระยอง
เลขรับ 10303
วันที่ 20 ต.ค. 2563
เวลา ..... น.

ที่ รย ๐๐๒๓.๖/๔๗๒๕

ที่ว่าการอำเภอเมืองระยอง
ถนนตากสินมหาราช รย ๒๑๐๐๐

กลุ่มงานส่งเสริม
เลขที่ 3306
วันที่ 21 ต.ค. 2563
เวลา .....

๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๓

เรื่อง หารือกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลบ้านเพ ที่ รย ๕๒๖๐๓/๑๘๑๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๓

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง รายงานว่า ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ “ในแต่ละปีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ การแจ้งการประเมินภาษีและแบบประมาณให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราภาษีและจำนวนภาษีที่ต้องชำระ” นั้น

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เทศบาลตำบลบ้านเพไม่สามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ได้ทันตามกำหนดเวลา แม้จะมีการประกาศขยายกำหนดเวลาการดำเนินการตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลุกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเป็นปีแรกของการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลุกสร้าง แต่คาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ทางเทศบาลฯ จะสามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดได้ครบถ้วนทุกราย

ต่อมาได้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์หลายรายเข้ามาติดต่อกับทางเทศบาลฯ โดยแจ้งว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารในตอนนี้เป็นอาคารร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัยแม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็นในการดำเนินชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยังไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลฯ ได้แจ้งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ประสงค์ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว

เทศบาลตำบลบ้านเพ ขอเรียนหารือเพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ ต่ออาจหาญ)
นายอำเภอเมืองระยอง

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอเมืองระยอง
โทร./โทรสาร. ๐๓๘-๐๑๕๗๖๕



ที่ว่าการอำเภอเมืองระยอง
เลขรับ ๗๒๖๗
วันที่ ๑๙ ต.ค. ๒๕๖๓
เวลา

ที่ รย ๕๒๖๐๓/๑๘๑๕

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านเพ
ถนนเพ–แกลง–กร่ำ รย ๒๑๑๖๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๓

สถอ.เมืองระยอง
เลขรับ ๓๐๖๕
วันที่ ๑๙ ต.ค. ๒๕๖๓
เวลา น.

เรื่อง หารือกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เรียน นายอำเภอเมืองระยอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือคำร้องทั่วไป จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาภาพถ่ายอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนากฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ ชุด
๔. สำเนากฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จำนวน ๑ ชุด

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ “ในแต่ละปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ การแจ้งการประเมินภาษีและแบบประเมินภาษี ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษีและจำนวนภาษีที่ต้องชำระ” นั้น

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เทศบาลตำบลบ้านเพไม่สามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ได้ทันตามกำหนดเวลา แม้จะมีการประกาศขยายกำหนดเวลาการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเป็นปีแรกของการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่คาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ทางเทศบาลฯ จะสามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดได้ครบถ้วนทุกราย

ต่อมาได้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์หลายรายเข้ามาติดต่อกับทางเทศบาลฯ โดยแจ้งว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารในตอนนี้เป็นอาคารร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัยแม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็นในการดำเนินชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยังไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลฯ ได้แจ้งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ประสงค์ขอให้ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว

/เทศบาล...

เทศบาลตำบลบ้านเพ จึงขอเรียนหารือ เพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีอาคาร/ห้องชุดสายลม ทาวเวอร์ ว่าได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว โปรดแจ้งเทศบาลตำบลบ้านเพให้ทราบจักได้ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพรัตน์ อรุณเวสสะเศรษฐ)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านเพ

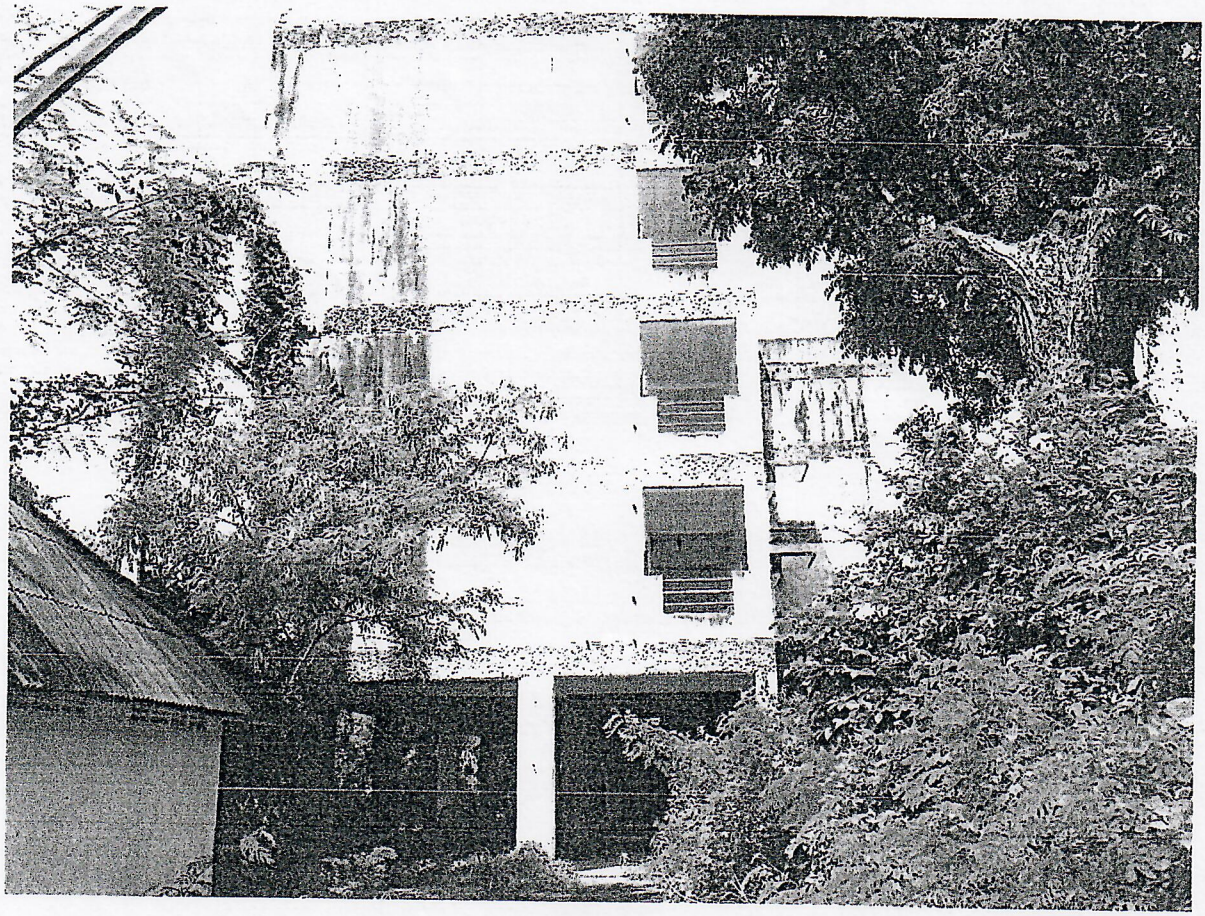
ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง
โทร. ๐-๓๘๖๕-๓๗๕๑-๔ ต่อ ๑๐๔
โทรสาร. ๐-๓๘๖๕-๓๗๕๑

๐๕๔-4500901

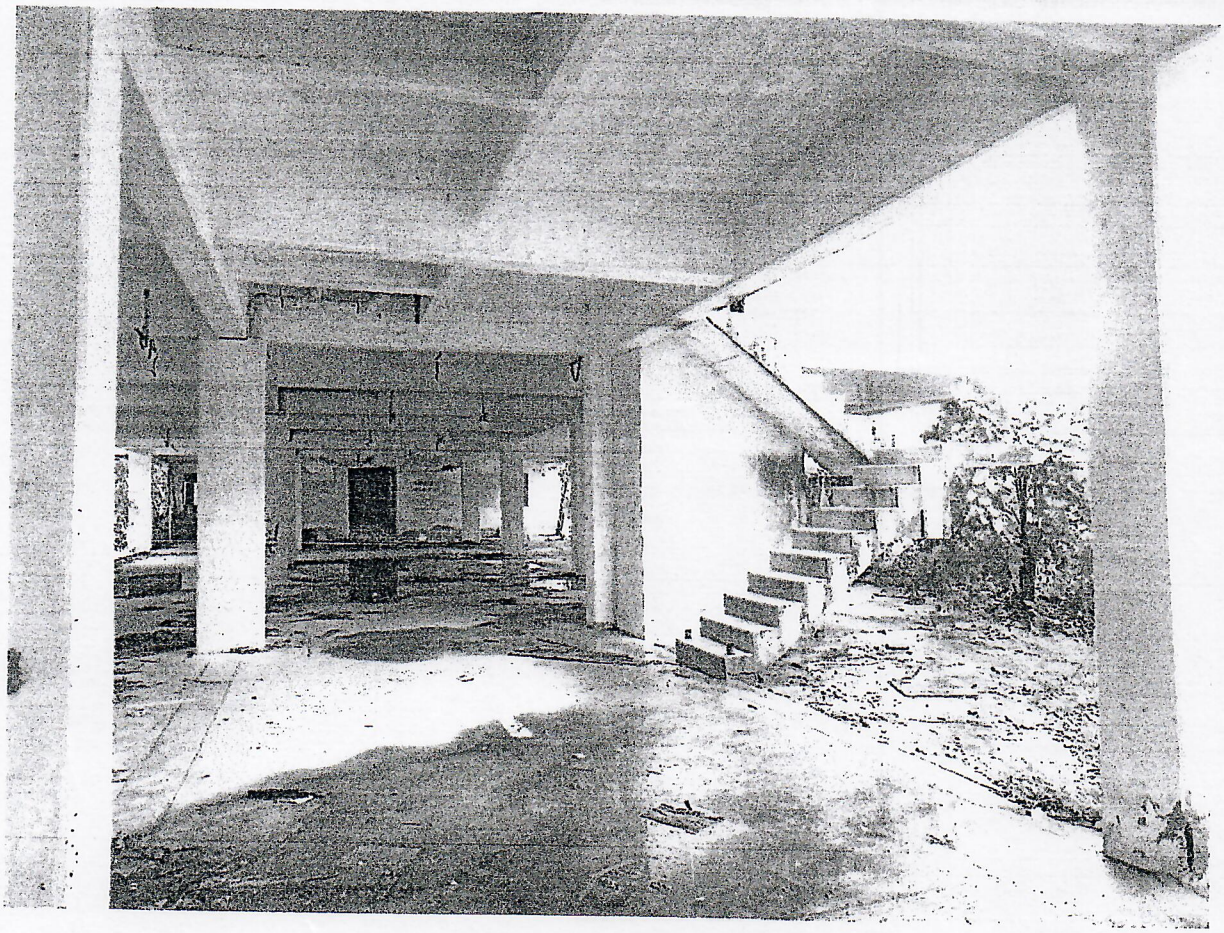
(เอก)

อาคารชุด / ห้องชุด สายลมทาวเวอร์

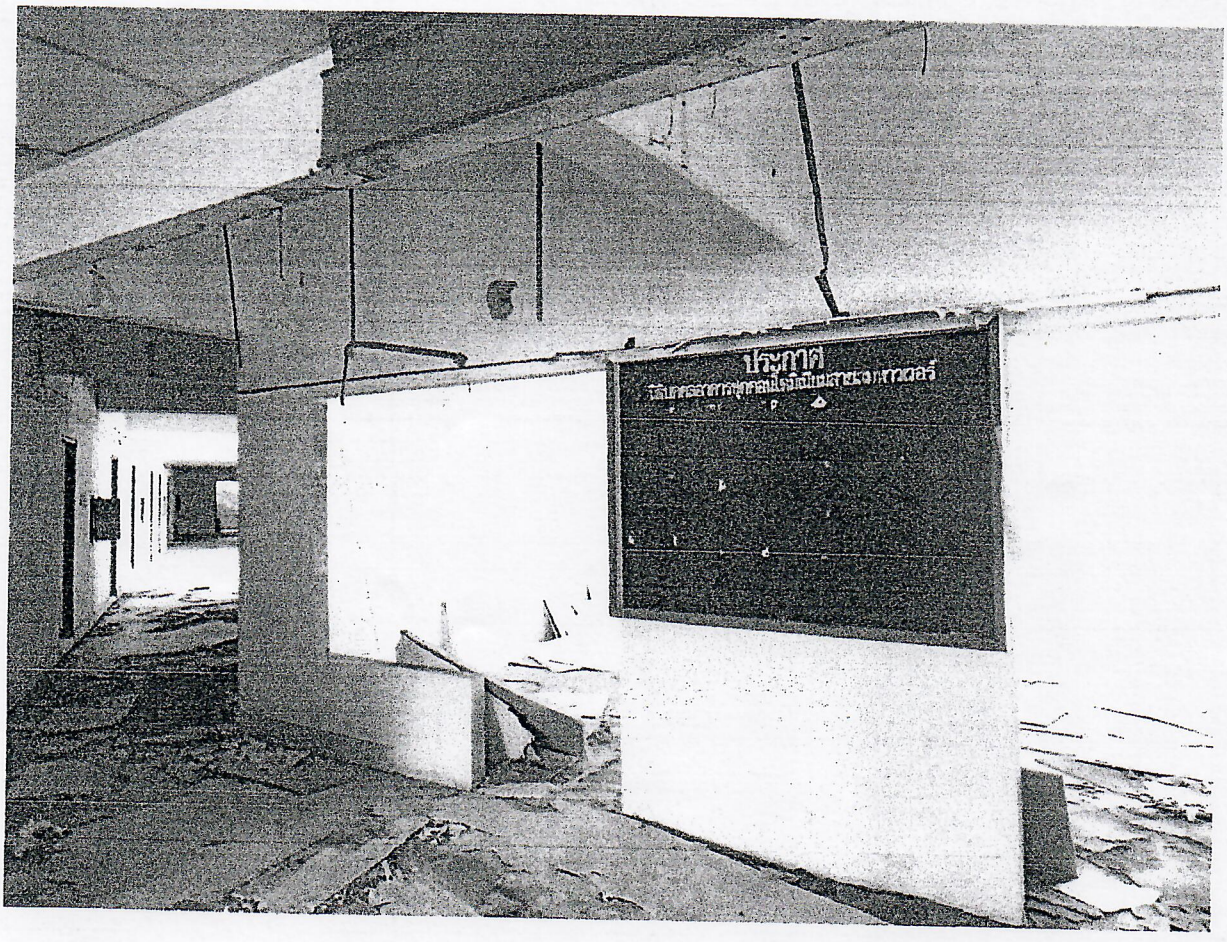


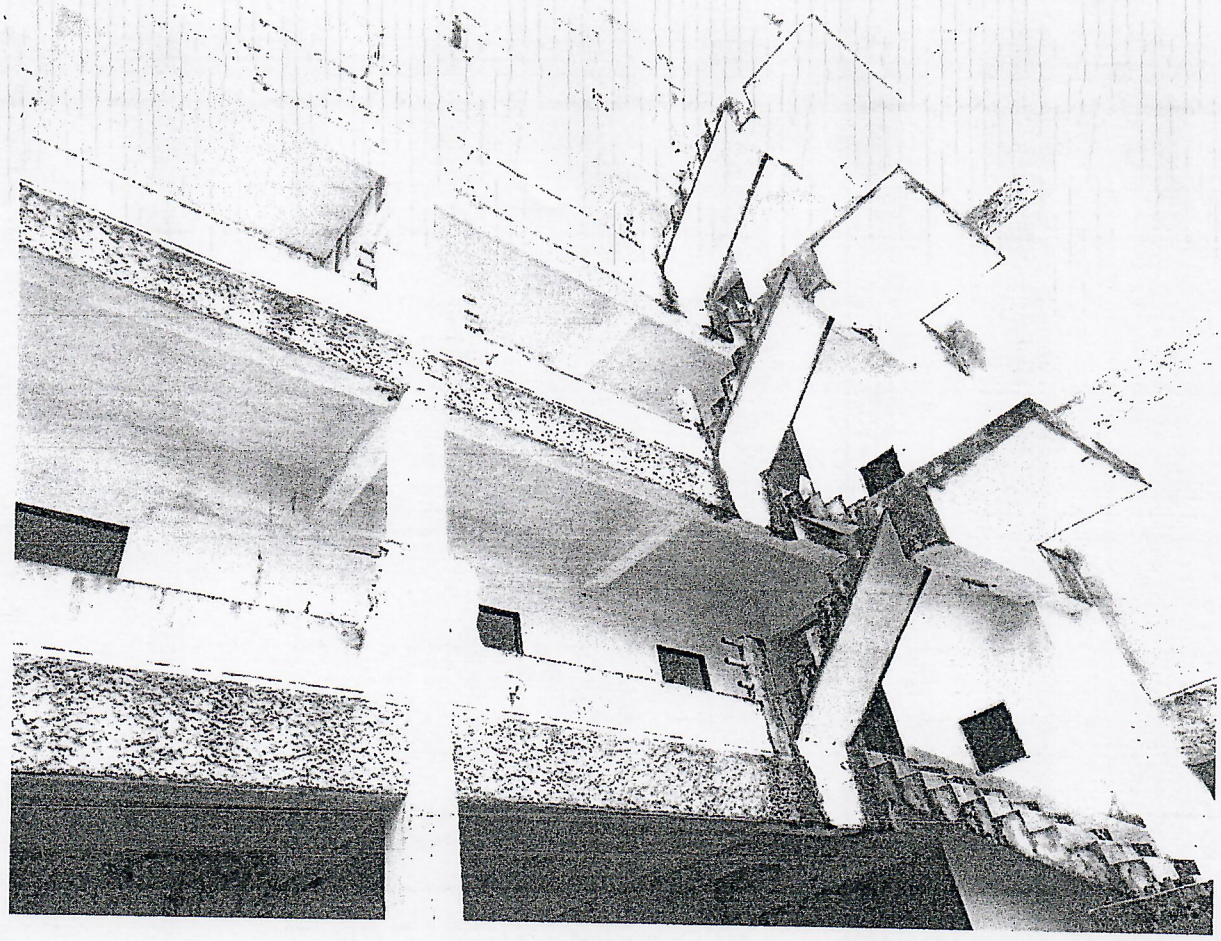


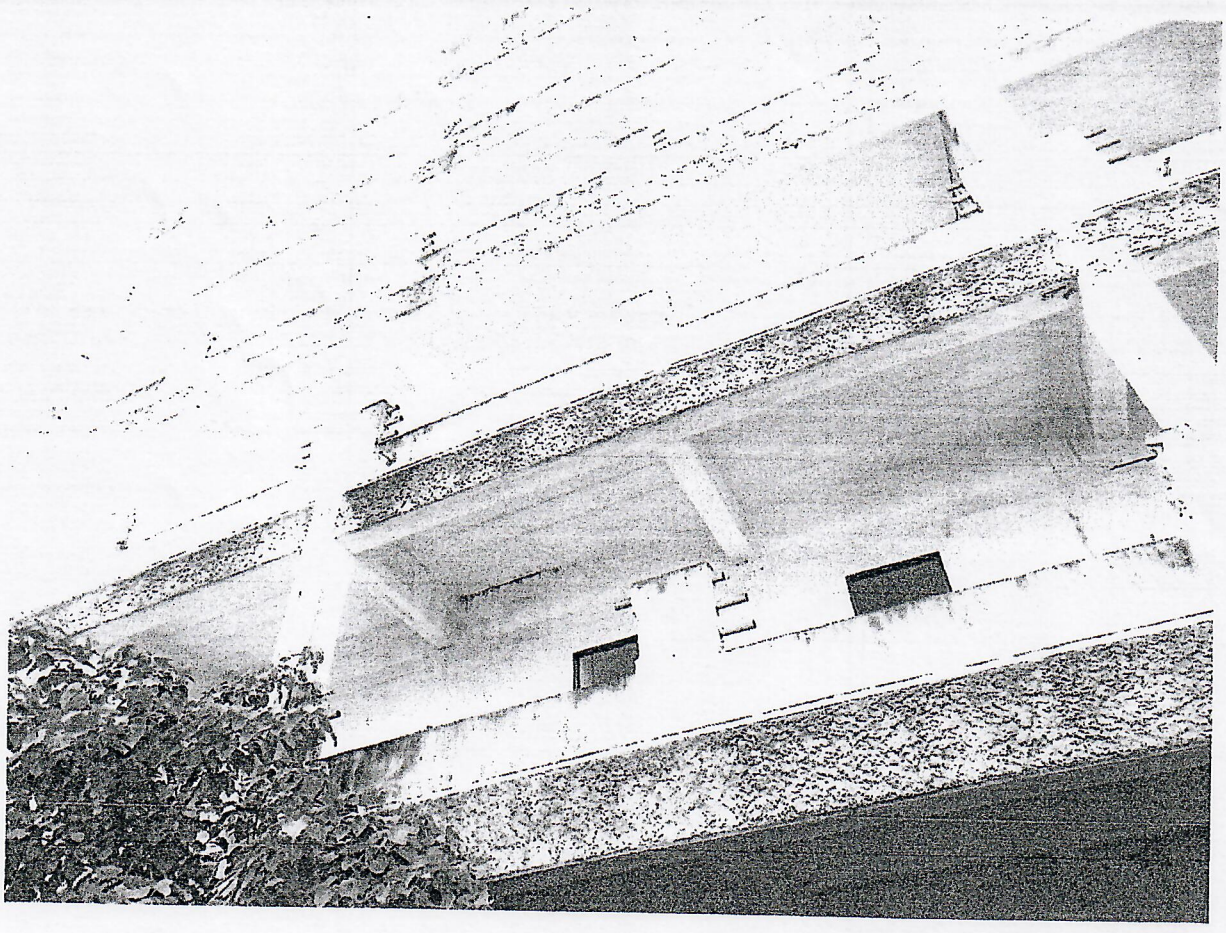






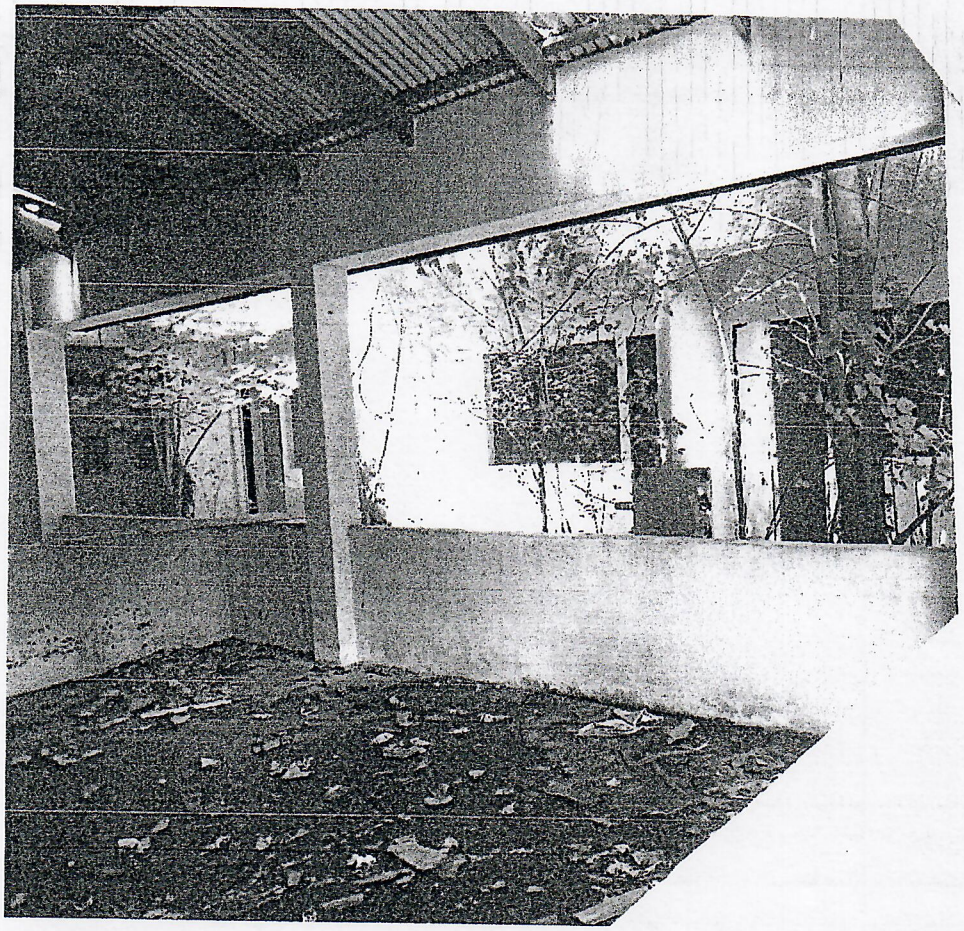

ประกาศ



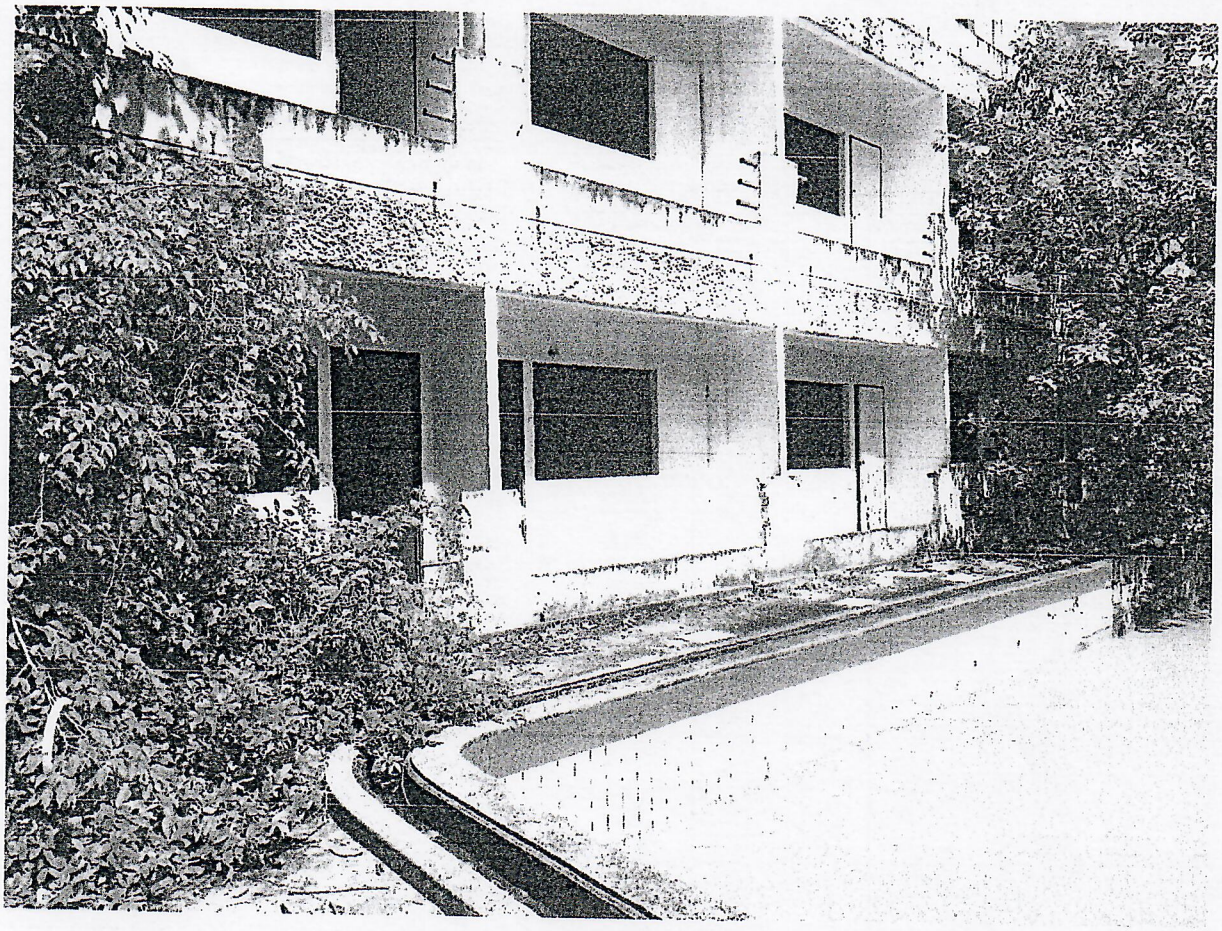




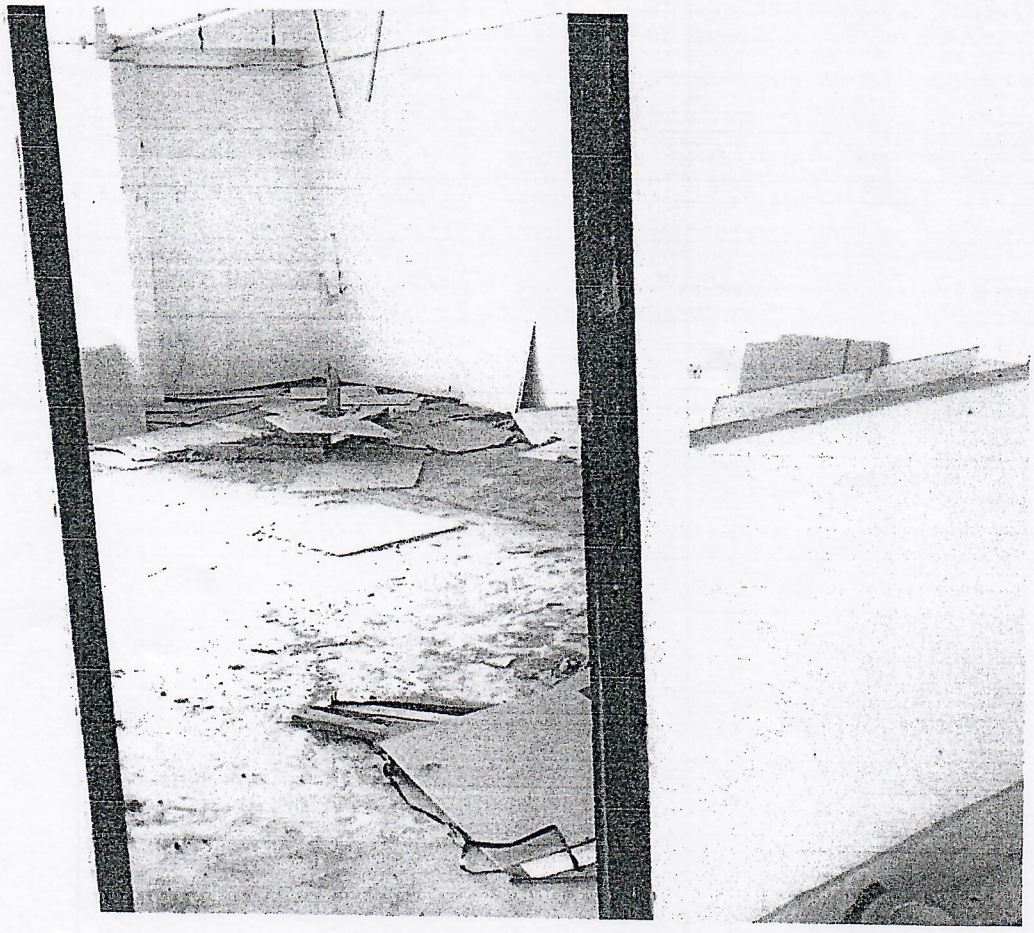




















กองคลัง
28 ส.ค. 2563

☐ สำนักปลัดเทศบาล
☑ กองคลัง
☐ กองช่าง
☐ กองการศึกษา
☐ กองสวัสดิการสังคม
☐ กองวิชาการและแผนงาน
☐ กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม

คำร้องทั่วไป

เทศบาลตำบลบ้านเพ
เลขรับ 463
วันที่ 28 ส.ค. 2563
เวลา

เขียนที่ เทศบาลตำบลบ้านเพ
วันที่ 27 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2563

เรื่อง ขอยกเว้นการชำระค่าน้ำประปา

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านเพ

ด้วยข้าพเจ้า นายธนชัย จตุรคุณศาสตร์ อายุ 58 ปี สัญชาติ ไทย
อยู่บ้านเลขที่ 113/8 หมู่ที่ ถนน กมุทนที-เขา ตำบล มาบรัตพัฒนา อำเภอ บางปะอิน
จังหวัด พระนครศรีอยุธยา โทร. 085 1550456

ข้าพเจ้ามีความประสงค์ ขอยกเว้นการชำระค่าน้ำประปาตามมิเตอร์ ณ ที่อยู่ เลขที่ห้องชุด 190/505-190/506, 190/633 เนื่องจากเป็นห้องว่างไม่มีผู้อยู่อาศัย ไม่มีน้ำและไฟฟ้า รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่จำเป็นต้องชำระด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) (ผู้ยื่นคำร้อง)
(นายธนชัย จตุรคุณศาสตร์)

เรียน หัวหน้าฝ่ายคลัง / ผอ.กองคลัง

หมู่บ้านนี้ นายธนชัย จตุรคุณศาสตร์ ขอยกเว้นค่าน้ำประปาตามมิเตอร์ เนื่องจากเป็นห้องว่าง ไม่มีผู้อยู่อาศัย ไม่มีน้ำและไฟฟ้า

(ลงชื่อ)
(นางสาวอารดา สาลี่กงใช้)
นักวิชาการจัดเก็บรายได้ปฏิบัติการ

เรียน ปลัดเทศบาล

(ลงชื่อ)
(นางปภัสสร บุญฉาย)
เจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้ชำนาญงาน

เรียน นายกเทศมนตรี

ความเห็น / คำสั่งนายกเทศมนตรี

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวอารดา สาลี่กงใช้)
(ลงชื่อ) นักวิชาการจัดเก็บรายได้ปฏิบัติการ
(.....)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านเพ

(.....)
ปลัดเทศบาลตำบลบ้านเพ

ภ.ด.ส. 8

แบบแสดงรายการคำนวณอาคารชุด/ห้องชุด

ชื่อเจ้าของอาคารชุด/ห้องชุด นายธนชัย วรอรุณศาสตร์

ชั้นที่ 2

ที่	ชื่ออาคารชุด /ห้องชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด	ลักษณะการทำประโยชน์	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
1	สายลม พาวเวอร์	6/2536	หาดแม่รำพึง	4	190/233	26.25	7,000.00	183,750.00	0.00	183,750.00	0.30	551.25
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์

๑. ประกอบเกษตรกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ



จังหวัดระยอง
เลขที่รับ 18082
วันที่ 10 พ.ย. 2563
เวลา 1430

ที่ รย ๕๒๐๐๔/ 4602

สำนักงานเทศบาลนครระยอง
ถนนตากสินมหาราช รย ๒๑๐๐๐

สกจ. ระยอง
เลขรับ 11285
11 พ.ย. 2563
เวลา ..... น.
5924
วันที่ 11 พ.ย. 2563
เวลา .....

พฤศจิกายน ๒๕๖๓

เรื่อง ขอหารือการขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ การลดหรือยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๕๖ มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง ข้อ ๒๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษีพ.ศ.๒๕๖๓ จำนวน ๕ แผ่น
๒.สำเนาหนังสือบริษัทระยองสตาร์ จำกัด ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓ จำนวน ๒๑ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครระยอง ได้รับหนังสือจากบริษัทระยองสตาร์ จำกัด เรื่องขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓ ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.๒๕๖๓ เนื่องจากอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุงยังไม่ได้เปิดให้บริการ ตามหนังสือสัญญาก่อสร้างงานโครงการและงานสถาปัตยกรรม ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เทศบาลนครระยอง ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวปัจจุบันยังอยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง เนื่องจากความเสื่อมสภาพของอาคาร เทศบาลนครระยองมีความเห็นว่า ตามที่บริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.๒๕๖๓ นั้น ไม่เข้าหลักเกณฑ์การขอยกเว้น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ การลดหรือยกเว้นภาษี ตามมาตรา ๕๖ มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง ข้อ ๒๗ ทั้งนี้บริษัทระยองสตาร์ จำกัด อยู่ในระหว่างการผ่อนชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ.๒๕๖๓ จึงขอหารือมายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ว่าตามที่เทศบาลนครระยองมีความเห็นไม่ยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครระยองทราบเพื่อใช้เป็นแนวทางและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรวิทย์ ศุภโชคชัย)
นายกเทศมนตรีนครระยอง

สำนักการคลัง
โทร. ๐ ๓๘๖๑ ๔๐๕๗, ๐ ๓๘๖๒ ๐๑๑๑ ต่อ ๓๐๙
โทรสาร. ๐ ๓๘๖๒ ๓๘๐๓

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

STAR
CONVENTION HOTEL
RAYONG

2 ต.ค. 2563

เทศบาลนครระยอง
เลขที่รับ 5739
วันที่ 02 ต.ค. 2563
เวลา ..... น.

บริษัท ระยองสตาร์ จำกัด
Rayong Star Co., Ltd.
109 Sukhumvit Rd., Thapradu,
Muang, Rayong 21000 Thailand
Tel. +6638 614 901-7
Fax. +6638 614 908

สำนักปลัด เทศบาลนครระยอง
เลขที่รับ 3357
วันที่ 2 ต.ค. 2563 เวลา

- ☐ งานจัดซื้อจัดจ้าง
- ☐ งานสัญญาฯ
- ☐ งานทะเบียนทรัพย์สิน
- ☐ งานบำรุงรักษาฯ
- ☐ งานเงินเดือนฯ
- ☐ งานตรวจสอบฯ
- ☐ งานระบบบัญชี
- ☐ งานรายงานการเงิน
- ☐ งานกิจการพาณิชย์
- ☑ งานจัดเก็บรายได้
- ☐ งานเร่งรัดและพัฒนา
- ☐ งานทะเบียนพาณิชย์
- ☐ งานแผนที่ภาษี
- ☐ งานทะเบียนทรัพย์สิน
- ☐ งานบริการข้อมูล
- ☐ งานธุรการ

วันที่ 30 กันยายน 2563

เรื่อง การขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน เทศบาลนครระยอง

ตามที่ ทางเทศบาลได้จัดส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. 2563 เป็นจำนวนเงิน 336,585.12 บาท(สามแสนสามหมื่นหกพันห้าร้อยแปดสิบห้าบาทสิบสองสตางค์) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2563 ทางบริษัท ระยองสตาร์ จำกัด ได้ตรวจสอบรายละเอียดในทรัพย์สินที่ถูกประเมินแล้ว ทางบริษัทฯ ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีดังกล่าว จึงขอคัดค้านในการประเมินเสียภาษีอาคารเลขที่ 109 ซึ่งมูลค่าราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อมอยู่ที่ 148,872,900 บาท เนื่องจากอาคารดังกล่าวอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุงยังไม่ได้เปิดให้บริการ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของอาคารดังกล่าว และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าทางเทศบาลจะพิจารณายกเว้นค่าภาษีดังกล่าวให้กับทางบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

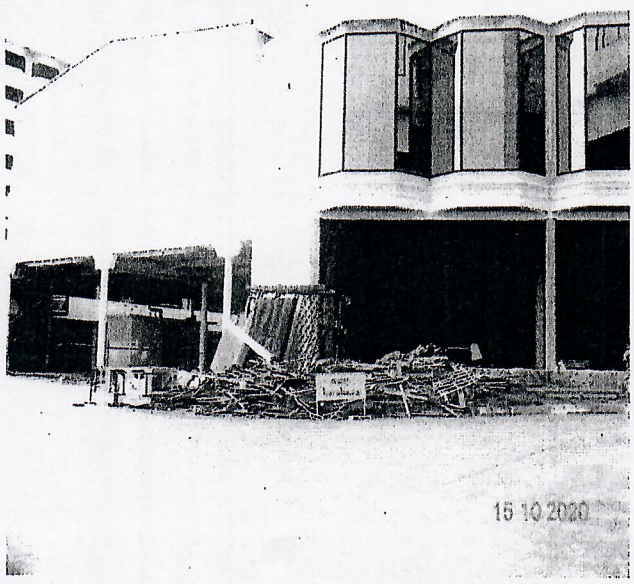
(นายจารุพงศ์ ศุภนันตฤกษ์)
กรรมการ

บ้านเลขที่ 109 ถ.สุขุมวิท ต.ท่าประดู่ อ.เมือง จ.ระยอง (โรงแรมสตาร์)









รายงานการประชุม
คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง
(ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓) ครั้งที่ ๑ ปีงบประมาณ ๒๕๖๔
ในวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ เวลา ๐๙.๓๐ น.
ณ ห้องประชุมอุตรกิจพิจารณ์ ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดระยอง

คณะกรรมการ

ผู้มาประชุม

๑. นายชาญนะ เอี่ยมแสง	ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง	ประธานกรรมการ
๒. นายอินทรีย์ เกิดมณี	ปลัดจังหวัดระยอง	กรรมการ
๓. นายนิกูล ธนวรเมธ	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง	กรรมการ
๔. นางเอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข	ธนารักษ์พื้นที่ระยอง	กรรมการ
๕. นายธวัชชัย สุภาผล	โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง	กรรมการ
๖. นางสาวน้อมจิตร เนื่องจำนงค์	สรรพากรพื้นที่ระยอง	กรรมการ
๗. นางประภาวรรณ ทองรัศมี	(แทน) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง	กรรมการ
๘. นายถวิล โพธิ์บัวทอง	นายกเทศมนตรีเมืองมาบตาพุด	กรรมการ
๙. นางสาวชมมณี เตมียศร	นักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการ	กรรมการ
๑๐. นางสาวชาวิณี นิสัยมั่น	(แทน) นายกเทศมนตรีเมืองบ้านฉาง	
	ผอ.กองสวัสดิการ (แทน)	กรรมการ
๑๑. นายอมร เวียงพล	นายกเทศบาลมนตรีตำบลชำฆ้อ	
	ปลัด อบต.ตะพง (แทน)	กรรมการ
๑๒. นายสาคร อาจรักษา	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลตะพง	
๑๓. นายสุจินต์ สุขเกิด	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปลวกแดง	กรรมการ
๑๔. นายชัยณรงค์ สันทัสนะโชค	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัว	กรรมการ
๑๕. นางกรรัตน์ ยั่งยืน	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งควายกิน	กรรมการ
๑๖. นายสมชาย รุ่งเรือง	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำเป็น	กรรมการ
	ท้องถิ่นจังหวัดระยอง	กรรมการ
		และเลขานุการ

ผู้ไม่มาประชุม

๑. นายกเทศมนตรีตำบลสองสลึง	ติดราชการ
๒. นายกเทศมนตรีตำบลพลา	ติดราชการ

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. ดร.สมเกียรติ จองจิตรมั่น	ปลัดเทศบาลตำบลมาบข่าพัฒนา
๒. นายธีรพันธ์ ศิริปักมานนท์	ผอ.กลุ่มงานส่งเสริมฯ สถจ.ระยอง
๓. พ.จ.ต.จักษ์กรี ขจรจิตร์	ผอ.กลุ่มงานกฎหมายระเบียบและเรื่องร้องทุกข์ สถจ.ระยอง
๔. นางศิริรัตน์ หงส์ทองสกุล	ผอ.กลุ่มงานการเงินบัญชีและการตรวจสอบ สถจ.ระยอง
๕. นางเรณุกา พัฒนกิจเจริญชัย	หน.ฝ่ายพัฒนารายได้ (แทน) ผอ.การคลัง เทศบาลเมืองมาบตาพุด

/๖. นายชัชชัย....

๖. นายชัชชัย รัตนไกร	หน.ฝ่ายแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน เทศบาลตำบลบ้านเพ
๗. นางวาสนา ศรีมีเอี่ยม	ผอ.การคลัง ทต.บ้านฉาง
๘. พ.ต.ท.ธเนศ เปี่ยมสรศักดิ์	นิติกร ทต.สุนทรภู่
๙. นายปิยาภรณ์ เนินฉาง	เทศบาลนครระยอง
๑๐.นางอำพรรณ สุวรรณโชติ	เทศบาลตำบลสุนทรภู่
๑๑.นายสิริชัย ฉลองนันทชัย	นักส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ชำนาญการ

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๓๐ น.

วาระที่ ๑ **เรื่อง** ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

- เนื่องจากกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเรื่องใหม่ จึงขอให้คณะกรรมการฯ ช่วยกันพิจารณาและให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

วาระที่ ๒ **เรื่อง** รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ (ครั้งที่ ๒ ปีงบประมาณ ๒๕๖๓) เมื่อวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๓ เวลา ๐๙.๓๐ น. รายงานการประชุมมี ๗ หน้า (ซึ่งจังหวัดระยองได้แจ้งพร้อมหนังสือจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๓.๓/ว ๖๐๒๘..ลงวันที่....๑๘...พฤศจิกายน ๒๕๖๓ แล้ว)

ที่ประชุม - ***รับรอง***

วาระที่ ๓ **เรื่อง** เพื่อทราบ

๓.๑ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๖๘๗ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๓ เรื่อง ขอหารือการจัดเก็บภาษีที่ดินในเขตประกาศหวงห้ามตามพระราชกฤษีกาการกำหนดเขตต์หวงห้ามที่ดิน อำเภอปากน้ำโพ อำเภอพยุหคีรี อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ พุทธศักราช ๒๔๗๙

- สรุปได้ว่า

องค์การบริหารส่วนตำบลกลางแดด อำเภอเมืองนครสวรรค์ขอหารือเรื่องการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีราษฎรมาแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือนำใบไต่สวนที่มีการเดินสำรวจที่ดินมายื่นชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินในเขตประกาศหวงห้ามตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตต์หวงห้ามที่ดิน อำเภอปากน้ำโพ อำเภอพยุหคีรี อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ พุทธศักราช ๒๔๗๙ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวไม่ได้ใช้ในกิจการของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ แต่มีบุคคลเข้าไปครอบครองทำประโยชน์ จึงไม่ได้รับการยกเว้นองค์การบริหารส่วนตำบลกลางแดดจึงมีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ประชุม - ***รับรอง***

๓.๒ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๖๒๑๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำตามมาตรา ๒๓ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

- สรุปได้ว่า

เทศบาลตำบลบางปลา อำเภอเมืองสมุทรสาคร หารือกรณีรายการประเมินภาษีในระหว่างวันที่ ๑๓ มีนาคม ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ สามารถบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อประเมินและแจ้งการประเมินย้อนหลังภายหลังวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ได้หรือไม่ นั้น ตามมาตรา ๙๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปในการจัดเก็บภาษีที่ต้องเสีย หรือที่พึงชำระหรือที่ค้างชำระอยู่หรือต้องคืน

/ก่อนวันที่...

ก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ได้ ดังนั้น รายการประเมินภาษีในระหว่างวันที่ ๓๑ มีนาคม ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังสามารถบังคับใช้กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อประเมินและแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลัง ภายหลังวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ และใช้บังคับในการยึด อายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระ เพื่อนำเงินมาชำระภาษี ซึ่งเป็นภาษีที่ต้องชำระก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ได้

ที่ประชุม - ***รับทราบ***

๓.๓ หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๖/ว ๓๒๕๓ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ขอหารือหลักเกณฑ์และคุณสมบัติผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดสมุทรสาคร ตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

- สรุปได้ว่า

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า "คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด" ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน ผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการโดยตำแหน่งและผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งอีกจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการและมาตรา ๗๗ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๗๔ และมาตรา ๗๕ พ้นจากตำแหน่งเมื่อ (๓) เป็นบุคคลล้มละลาย (๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ(๕) ถูกจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก และ (๖) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีคำสั่งให้ออกเนื่องจากมีเหตุบกพร่องอย่างยิ่งต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียอย่างร้ายแรง กรณีการแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการ ในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด จึงเป็นอำนาจในการใช้ดุลยพินิจของประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งที่จะแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง โดยนำเงื่อนไขเรื่องการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๗๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาประกอบการพิจารณา

ที่ประชุม - ***รับทราบ***

๓.๔ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๖๖๒๔ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ *(จังหวัดสระแก้ว)*

- สรุปได้ว่า

องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองไผ่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว หารือ ๒ กรณี โดยกระทรวงมหาดไทยได้ตอบข้อหารือ ดังนี้

๑. การที่นิคมสร้างตนเองคลองน้ำใส เป็นหน่วยงานในสังกัดกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐให้เอกชนผู้เช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ถือได้ว่าเอกชนผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนี้ เอกชนผู้เช่าจึงเป็นผู้เสียภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

/๒. การ...

๒. การที่ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐที่ไม่มีเอกสารหลักฐาน รายการที่ดินประเภทที่ดิน "ท.ค." มีหน้าที่เสียภาษี แต่มิได้ชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน เมื่อพ้นกำหนดเวลาที่แจ้งเตือนให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี และให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น หากผู้เสียภาษีครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐที่มีมีเอกสารหลักฐาน ไม่ชำระภาษีค้างชำระผู้บริหารท้องถิ่นสามารถดำเนินการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ ตามมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ที่ประชุม - ***รับทราบ***

๓.๕ <u>หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๖๗๘๑๕ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓</u> เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ *(จังหวัดเชียงใหม่)*

- <u>สรุปได้ว่า</u>

องค์การบริหารส่วนตำบลสะลวง อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ หารือโดยกระทรวงมหาดไทยได้ตอบข้อหารือ ดังนี้

๑. ที่ดินป่าสงวนแห่งชาติที่มีบุคคลบุกรุกเข้าไปทำประโยชน์ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมีหน้าที่เสียภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ให้คำปรึกษาคำแนะนำ และกระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติแล้ว ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๕๒๕ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า "ผู้เสียภาษี" หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย ประกอบกับมาตรา ๖ และมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ กำหนดว่าให้รัฐบาลมีอาจจัดที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้นโดยจัดตั้งเป็นนิคมตามพระราชบัญญัตินี้ และให้อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์มีอำนาจอนุญาตให้สมาชิกนิคมเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมตามกำลังแห่งครอบครัวของสมาชิกนิคมนั้นแต่ไม่เกินครอบครัวละห้าสิบไร่ ดังนั้น ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนิคมสหกรณ์ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ และได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายจึงเป็นผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย

ที่ประชุม - ***รับทราบ***

๓.๖ <u>หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๗๐๑๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๓</u> เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษี ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ *(จังหวัดประจวบคีรีขันธ์)*

- <u>สรุปได้ว่า</u>

๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ และมาตรา ๔๖ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี ตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี ประกอบกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้เห็นชอบ

/ให้ขยาย....

ให้ขยายระยะเวลาแจ้งการประเมินจากเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เป็นเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ และระยะเวลาชำระภาษีจากเดือนเมษายน ๒๕๖๓ เป็นเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ ทั้งนี้ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ผู้บริหารท้องถิ่นอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดำเนินการดังกล่าวออกไปได้อีกตามความจำเป็นตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แต่ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังได้ ดังนั้น กรณีเทศบาลเมืองหัวหิน ตรวจพบว่า มีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ใบข่ายต้องชำระภาษี แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าว จึงไม่ต้องเสียภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ และเทศบาลเมืองหัวหินไม่มีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลัง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวได้

๒. กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (๙) กำหนดให้สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว เป็นทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้กำหนดให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของถนน ลาน และรั้ว ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลแม่รำพึงจึงต้องจัดเก็บภาษีในส่วนของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของถนน ลาน และรั้ว ตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้น และในกรณีที่ดินที่เป็นข้อพิพาทซึ่งถูกเพิกถอนเอกสารสิทธิ หากข้อเท็จจริงเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นข้อพิพาทยังคงครอบครองและทำประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าว ถือได้ว่าเป็น ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕

ที่ประชุม ***- รับทราบ***

<u>วาระที่ ๔</u> **เรื่อง** เพื่อพิจารณา

๔.๑ เทศบาลตำบลบ้านเพ อำเภอเมืองระยอง หารือผ่านอำเภอเมืองระยอง กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

- <u>สรุปได้ดังนี้</u>

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ "ในแต่ละปีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ การแจ้งการประเมินภาษีและแบบประเมินให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราภาษีและจำนวนภาษีที่ต้องชำระ" ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เทศบาลตำบลบ้านเพไม่สามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ได้ทันตามกำหนดเวลา แม้จะมีการประกาศขยายกำหนดเวลาการดำเนินการตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากเป็นปีแรกของการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่คาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ทางเทศบาลฯ จะสามารถแจ้งการประเมินภาษีของอาคาร/ห้องชุดได้ครบถ้วนทุกราย

ต่อมาได้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายสมทาวเวอร์หลายรายเข้ามาติดต่อกับทางเทศบาลตำบลบ้านเพ โดยแจ้งว่าอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ทั้งอาคารในตอนนี้เป็นอาคารร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัยแม้แต่รายเดียว เพราะไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น (ไม่มีน้ำ ไฟฟ้า และอื่น ๆ) ในการดำเนินชีวิตประจำวัน สภาพของอาคารชุดทรุดโทรม ไม่มีประตูและหน้าต่าง ทั้งยังไม่มีผู้ดูแล ทางเทศบาลตำบลบ้านเพได้แจ้งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ <u>ต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ประสงค์ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของห้องชุดดังกล่าว</u> ดังนั้น เทศบาลตำบลบ้านเพ จึงขอหารือ

/เพื่อหาแนวทาง....

เพื่อหาแนวทางปฏิบัติกรณีดังกล่าวอาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ ว่าได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้หรือไม่ ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ไม่มีข้อกำหนดลักษณะอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว

ประธาน เชิญคณะกรรมการฯ

ปลัดจังหวัดจังหวัดระยอง กรณีดังกล่าวพิจารณาได้ ๒ ประเด็น คือ ๑. การประเมินภาษีในอัตราใหม่ และ ๒. ในอัตราคำนวณคิดเป็นเท่าไร

ปลัดเทศบาลตำบลมาบข่าพัฒนา อาคาร/ห้องชุดสายลมทาวเวอร์ เบื้องต้นน่าจะไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นภาษี เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป และมาตรา ๕๗ ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญให้ผู้เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีที่จะต้องเสียต่อผู้บริหารท้องถิ่น ประกอบกับเมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตามที่เทศบาลตำบลบ้านเพเสนอมาอาคาร/ห้องชุดดังกล่าว ไม่สามารถเข้าอยู่พักอาศัยได้โดยสภาพความเป็นจริง มูลค่าของอาคาร/ห้องชุด ต้องลดลงหรือไม่มีมูลค่าแต่ต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของที่ดินเป็นประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๖) ซึ่งไม่เข้าข่ายลักษณะตามมาตรา ๕๗ แห่งพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ ๒๕๖๒ ดังนั้น ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอีกครั้ง

หน.ฝ่ายแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน ทต.บ้านเพ ในส่วนของเทศบาลตำบลบ้านเพ ยังคงยืนยันแนวทางการพิจารณาตามความเห็นประกอบข้อกฎหมายที่เทศบาลตำบลบ้านเพเสนอมา คือต้องชำระในส่วนที่ดินเป็นประเภทที่รกร้างว่างเปล่า

ฝ่ายเลขาฯ สรุปนำแนวทางการพิจารณาของเทศบาลตำบลบ้านเพที่เสนอมาประกอบความเห็นของคณะกรรมการเสนอและรายงานกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

มติที่ประชุม อาคาร/ห้องชุด สายลมทาวเวอร์ ตำบลเพ อำเภอเมืองระยอง ไม่สามารถเข้าอยู่พักอาศัยโดยสภาพได้ ซึ่งสภาพความเป็นจริงมูลค่าของอาคาร/ห้องชุด ต้องลดลงหรือไม่มีมูลค่า แต่การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ดินเป็นประเภทที่รกร้างว่างเปล่าต้องชำระในอัตราร้อยละ ๐.๓ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๔ (๖)ซึ่งไม่เข้าลักษณะตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ "เหตุอันพ้นวิสัยที่จะประกันได้โดยทั่วไป" และข้อ ๒๖ ดังนั้น ความเห็นของเทศบาลตำบลบ้านเพถูกต้อง และเห็นควรส่งคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น พิจารณาตามมาตรา ๒๓ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป

๔.๒ เทศบาลนครระยอง หารือการขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ.๒๕๖๒ (ข้อ ๒๗ การลดหรือยกเว้นภาษีตามมาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง)

/-สรุปได้.....

- สรุปได้ดังนี้

- เทศบาลนครระยอง ได้รับหนังสือจากบริษัทระยองสตาร์ จำกัด เรื่อง ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓ ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เนื่องจากอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุงยังไม่ได้เปิดให้บริการ ตามหนังสือสัญญาก่อสร้างงานโครงการและงานสถาปัตยกรรม ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

- เทศบาลนครระยอง ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวปัจจุบันยังอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุง เนื่องจากความเสื่อมสภาพของอาคาร โดยบริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓ นั้น ไม่เข้าหลักเกณฑ์การขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ การลดหรือยกเว้นภาษี การลดหรือยกเว้นภาษีตามมาตรา ๕๖ มาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง ข้อ ๒๗ ทั้งนี้ บริษัทระยองสตาร์ จำกัด อยู่ในระหว่างการผ่อนชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ จึงขอหารือมายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ว่าตามที่เทศบาลนครระยองมีความเห็นไม่ยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกต้องหรือไม่

ประธาน กรณีดังกล่าวของเทศบาลนครระยอง อาจเหมือนกับเทศบาลตำบลบ้านเพ เนื่องจากสามารถเข้าดำเนินการได้ตามปกติ และไม่เข้าข่ายความหมาย “เหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป” ตามข้อ ๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒

ฝ่ายเลขาฯ กรณีเทศบาลนครระยองขอหารือการขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๓ กรณี บริษัท ระยองสตาร์ จำกัด เรื่อง ขอยกเว้นค่าภาษีที่ดินฯ เนื่องจากอยู่ระหว่างซ่อมแซมปรับปรุง ยังไม่เปิดให้บริการตามสัญญาก่อสร้างฯ เทศบาลนครระยองจึงขอหารือมายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยอง ว่าตามที่เทศบาลนครระยองมีความเห็นไม่ยกเว้นค่าภาษีและสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกต้องหรือไม่ ดังนั้น ความเห็นของเทศบาลนครระยองถูกต้องแล้ว แต่หากเทศบาลนครระยองมีประเด็นเรื่องอื่นๆ นอกเหนือจากที่หารือก็ขอให้สรุปข้อมูลเอกสาร กฎหมาย ระเบียบกฎกระทรวง เสนอคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง พิจารณาในคราวประชุมครั้งต่อไป

มติที่ประชุม ***บริษัทระยองสตาร์ จำกัด ขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารที่อยู่ระหว่างซ่อมแซม ปรับปรุง ไม่เข้าลักษณะการขอยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๕๖ , มาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๗ เนื่องจากเป็นการซ่อมแซม ปรับปรุง ความเสื่อมสภาพของอาคารจากผู้เสียภาษีเอง จึงมีลักษณะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ความเห็นของเทศบาลนครระยองถูกต้องแล้ว และเห็นควรส่งคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๓ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป***

๔.๓ เทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้รายงานปัญหาอุปสรรค กรณีการจัดเก็บรายได้และผลการดำเนินงานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. ๒๕๖๓

- สรุปได้ดังนี้

เทศบาลตำบลบ้านฉางได้ปฏิบัติตามแผนพัฒนาประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๓ โดยได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในตำบลบ้านฉางขอรายงานผลการจัดเก็บรายได้รวมถึงปัญหาต่าง ๆ ในการดำเนินงาน ดังนี้

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๕๔๒ ราย เป็นเงินมูลค่า ๑,๘๙๘,๔๘๗.๓๖ บาท
จำนวนประชาชนที่ติดต่อเสียภาษีแล้ว จำนวน ๔๓๖ ราย เป็นเงินมูลค่า ๑,๓๗๓,๒๑๗.๓๗ บาท
จำนวนประชาชนที่ยังไม่ติดต่อชำระภาษี จำนวน ๑๐๖ ราย เป็นเงินมูลค่า ๕๒๕,๒๖๙.๙๙ บาท

๑) บุคลากรไม่เพียงพอต่อการปฏิบัติงาน เนื่องจากขอบเขตของเนื้องานมีจำนวนมาก

๒) ประชาชนยังขาดความรู้ความเข้าใจในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเป็นกฎหมายใหม่

๓) มีการประกาศพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และประกาศ ที่ออกมาล่าช้ามีผลทำให้กระบวนการในการจัดเก็บข้อมูล การสำรวจล่าช้าและต้องดำเนินการใหม่หลายขั้นตอน เช่น การตรวจโรงเรือนให้เป็นไปตามหลักสถาปัตยกรรม การใช้ประโยชน์บนที่ดินให้เป็นไปตามหลักของการเกษตร

๔) ข้อมูลจากกรมที่ดินนั้นไม่เป็นปัจจุบันทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ เช่น การแจ้งประกาศบัญชีรายการทรัพย์สิน ภ.ด.ส.๓ , ภ.ด.ส.๖-๗ นั้นไปไม่ถึงเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เมื่อประสานไปยังสำนักงานทะเบียนราษฎร์ประจำอำเภอเพื่อขอความอนุเคราะห์คัดข้อมูลข่าวสารที่อยู่อาศัยของผู้ที่เข้าข่ายต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อทำการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีค่าธรรมเนียมและในการขอคัดข้อมูลข่าวสารจำนวนมาก

๕) ไม่สามารถหาราคาประเมินที่ดินให้ สปก. , นส.๓ก , นส.๓ข , ใบเหยียบย่ำ ได้ทำให้การประเมินต้องใช้การเทียบเคียงและการใช้ดุลพินิจในการเทียบเพื่อประเมินมูลค่าของที่ดินเพื่อนำมาเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๖) สิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ที่ไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างได้ เช่น เพิงขายของริมทาง ที่สร้างบนที่ดิน หลังคามุงด้วยป้าย หรือผ้าไวนิล โครงสร้างไม่คงถาวร

๗) ราคาประเมินที่กรมธนารักษ์กำหนด โครงสร้างบางประเภทมีความเหลื่อมล้ำกันมาก เช่น อาคารขนาดใหญ่มีลักษณะคงทนถาวรเป็นบ้านเดี่ยว กับ อาคารที่ก่อสร้างข้างทางมีลักษณะไม่คงทนถาวรแต่เทียบเคียงได้กับบ้านเดี่ยว

๘) การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๒) ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ รหัส ๕๑๒ คลังสินค้า ขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินต่อตารางเมตรแพงกว่า รหัส ๕๑๒ คลังสินค้าที่มีขนาดพื้นที่ เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเหลื่อมล้ำในการแจ้งประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไปยังผู้ประกอบการ

ธนารักษ์พื้นที่ระยอง ขอเรียนว่าได้มีบัญชีราคาประเมินราคาที่ดินแล้ว โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่โดยตรง แต่อาจยังมีรายละเอียดราคาประเมินไม่ครบถ้วนบ้าง

โยธาธิการฯ เนื่องจากเรื่องนี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล ไม่ควรนำเข้ามาหารือในคณะกรรมการฯ

ฝ่ายเลขาฯ ตามมาตรา ๒๑ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มีหน้าที่และอำนาจพิจารณาและให้คำปรึกษาหรือแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด แต่หากเทศบาลตำบลบ้านฉางมีความประสงค์ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินการให้เทศบาลตำบลบ้านฉางประสานสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ระยอง หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา โดยตรง

มติที่ประชุม ***ให้ฝ่ายเลขานุการถอนเรื่องเพื่อนำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดระยองแจ้งเน้นย้ำให้เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล ดำเนินการตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยเคร่งครัด ซึ่งหากพบปัญหาอุปสรรคสามารถปรึกษา ประสาน ขอคำแนะนำเป็นรายกรณีได้กับสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ระยอง สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง/สาขา และสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดระยอง อย่างใกล้ชิดต่อไป***

/๔.๔ เทศบาล.....

๔.๔ เทศบาลตำบลสุนทรภู่ ได้หารือการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีบริษัท ดีซี ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด และมัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ เป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษี โดยเป็นองค์การศาสนา ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามมาตรา ๘ ประกอบกฎกระทรวงการคลังกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

ผอ.กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น สถจ.ระยอง สามารถแยกได้เป็น ๒ ประเด็น ตามที่เทศบาลตำบลสุนทรภู่มีความเห็นสรุปได้ดังนี้

๑. กรณีบริษัท ดีซี ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๒ แปลง ได้ยื่นคำคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีมัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยลักษณะของบาทหลวงโรมันคาทอริก ตามกฎหมาย ร.ศ. ๑๒๘ แล้ว โดยเป็นองค์กรศาสนา ทั้งนี้ เทศบาลตำบลสุนทรภู่ พิจารณาคำร้องคัดค้านแล้วเห็นว่า บริษัท ดีซี ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง ๒ แห่ง โดยเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง มีหน้าที่ต้องเสียภาษีฯ ตามมาตรา ๕ , มาตรา ๔๗ (๒) ,(๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. มัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ ได้ยื่นคำคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีเรียกเก็บภาษีสิ่งปลูกสร้าง (มัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ) ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ร.ศ.๑๒๘ โดยเป็นองค์กรศาสนา ที่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยมิได้ใช้หาประโยชน์และเป็นเจ้าของอาคารที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างบนที่ดินที่ได้ใช้ประโยชน์ จึงได้ขอการยกเว้นภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ทั้งนี้ เทศบาลตำบลสุนทรภู่ พิจารณาแล้วจึงเห็นชอบกับคำร้องคัดค้านและมีคำสั่งคืนภาษีให้ชำระคืนให้แก่ผู้ร้อง

เนื่องจากทั้ง๒ ประเด็น มีความสอดคล้องกัน ประกอบกับปัจจุบัน (ณ วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓) เทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้ส่งเรื่องอุทธรณ์ในประเด็นที่ ๑ มายังจังหวัดระยอง ตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ท้องถิ่นจังหวัดระยอง เมื่อกรณีดังกล่าวของเทศบาลตำบลสุนทรภู่ มีการส่งเรื่องขออุทธรณ์แล้ว เห็นควรให้ดำเนินการตามหมวด ๑๐ การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วรายงานผลให้คณะกรรมการภาษีที่ดินฯ ทราบในการประชุมครั้งต่อไป

ผอ.กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น สถจ.ระยอง เนื่องจากเทศบาลตำบลสุนทรภู่ยังไม่สามารถหาข้อสรุปข้อเท็จจริงในส่วนประเด็นที่ ๒ การใช้ประโยชน์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างของมัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ ได้ตามมาตรา ๕ ประกอบมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อให้เกิดความชัดเจน จึงควรให้เทศบาลตำบลสุนทรภู่ไปตรวจสอบและหาข้อเท็จจริงเชิงประจักษ์อย่างเป็นทางการ ว่ามัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ มีการหาประโยชน์จากการใช้อาคารที่เป็นสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยละเอียด ซึ่งอาจจะไม่เข้าลักษณะตามมาตรา ๘ (๕) แล้วให้เทศบาลตำบลสุนทรภู่ นำข้อมูลเอกสารมาประกอบการพิจารณาการยกเว้นหรือการชำระภาษีในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยให้รายงานผลการตรวจสอบให้จังหวัดระยองโดยด่วน

มติที่ประชุม *<u>ประเด็นที่ ๑</u> เนื่องจากมีการส่งเรื่องการอุทธรณ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรณีบริษัท ดีซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากเทศบาลตำบลสุนทรภู่แล้ว (ณ วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓) จึงให้ดำเนินการตามหมวด ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วรายงานให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด จังหวัดระยอง ทราบ ในครั้งต่อไป*

/ประเด็นที่....

<u>ประเด็นที่ ๒</u> แจ้งให้เทศบาลตำบลสุนทรภู่ไปตรวจสอบหาข้อเท็จจริง อย่างเป็นทางการโดยละเอียดว่า มัสซิงโรมันคาทอริกกรุงเทพฯ มีการแสวงหาประโยชน์จากการใช้อาคารที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้ง ลักษณะการใช้ที่ดิน ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสถาน ตามมาตรา ๕ ประกอบมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่แล้วให้เทศบาลตำบลสุนทรภู่ นำข้อมูลมาประกอบการพิจารณาการยกเว้นหรือการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนด โดยให้รายงานผลการตรวจสอบให้จังหวัดระยองโดยด่วน

วาระที่ ๕ เรื่องอื่นๆ

- ไม่มี-

เลิกประชุม เวลา ๑๑.๐๐ น.

ลงชื่อ ธีรพันธ์ ศิริปักมานนท์ ผู้จดรายงานการประชุม
(นายธีรพันธ์ ศิริปักมานนท์)
ผู้อำนวยการกลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดระยอง

ลงชื่อ ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(นายสมชาย รุ่งเรือง)
ท้องถิ่นจังหวัดระยอง/กรรมการและเลขานุการ