ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๒๑๒

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดกระบี่)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดกระบี่ ที่ กบ ๐๐๒๓.๓/๑๐๗๙๗
ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๖๖๙๙
ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดกระบี่แจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๗ ได้มีมติให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมาเพื่อพิจารณา ตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรษิษฐ์ สัมพันธุรัตน์)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๒๔๕

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดกระบี่ ที่ กบ ๐๐๒๓.๓/๑๐๗๙๗ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๓๐๑
ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดกระบี่แจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๗ ได้มีมติให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จำนวน ๒ แห่ง มาเพื่อพิจารณา ตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ดังนี้

๑.๑ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา หารือประเด็นผู้เสียภาษีแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม โดยส่งสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์มาเป็นหลักฐาน ซึ่งจากการตรวจสอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เห็นว่า มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๔ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๒ กำหนดให้ ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไป ไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากผู้เสียภาษีแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นตรวจสอบและมีคำสั่งแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ในปีถัดไป ดังนั้น กรณีผู้เสียภาษีแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม โดยส่งสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์มาเป็นหลักฐาน องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยจึงต้องตรวจสอบว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นการประกอบเกษตรกรรมตามที่แจ้งเปลี่ยนแปลงหรือไม่ ซึ่งที่ดินที่เข้าข่ายเป็นการประกอบเกษตรกรรมจะต้องเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม และมีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือโรงเรือน อัตราการใช้ที่ดิน

/หรือมี...

หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้าย โดยในบัญชีแนบท้าย ข ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ กำหนดให้ การประกอบการเกษตรที่เป็นการเลี้ยงสัตว์ ชนิด โค ต้องมีพื้นที่คอกหรือโรงเรือนขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว และการใช้ที่ดิน ๑ ตัวต่อ ๕ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินดังกล่าวยังคงมีสภาพเป็นที่โล่ง ไม่มีคอกหรือโรงเรือน จึงไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในบัญชีแนบท้าย ข ของประกาศดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า เป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ แต่จะถือเป็นการใช้ประโยชน์ประเภทใด ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ปรากฏ ซึ่งในกรณีที่มีการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ หากมีการเตรียมการบนที่ดินดังกล่าวเพื่อทำประโยชน์แล้ว จะถือเป็นการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย แต่ถ้ายังไม่มีการทำประโยชน์ใด ๆ บนที่ดิน จะถือเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามมาตรา ๓๗ (๓) และ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วแต่กรณี

๑.๒ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง อำเภอเหนือคลอง หารือในประเด็นองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ประกอบกับในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๖ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ออกไปอีก ๒ เดือน องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองจึงต้องแจ้งการประเมินภาษี ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๖ โดยที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้มีบทบัญญัติกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจในการประเมินภาษีย้อนหลัง และข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้ล่วงพ้นระยะเวลาในการแจ้งการประเมินภาษีแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองย่อมไม่มีอำนาจที่จะแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังได้ และกรณีดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วนที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองจะใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ เนื่องจากมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ ดังนั้น การที่จะทบทวนการประเมินภาษีได้ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองจะต้องมีการแจ้งการประเมินภาษีไปยังผู้เสียภาษี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วพบว่า มีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือประเมินไม่ครบถ้วน ย่อมมีอำนาจในการทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ ทั้งนี้ โดยพิจารณาเทียบเคียงความเห็นของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๗

๒. กรณีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ขอหารือเพิ่มเติมประเด็นเจ้าของที่ดินมีเจตนารมณ์ในการประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์จริง โดยที่มีคอกเลี้ยงสัตว์อยู่ที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย และนำสัตว์มาปล่อยในที่ดินอีกแปลงซึ่งมีหญ้าเป็นอาหารของสัตว์ดังกล่าว ในที่ดินแปลงที่นำสัตว์มาปล่อยจะถือว่าเป็นที่ดินสำหรับประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ได้หรือไม่ หรือมีแนวทาง

/ใดบ้าง...

ใดบ้างนั้น กระทรวงมหาดไทยได้ส่งข้อหารือดังกล่าวให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อพิจารณาให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแล้ว ตามมาตรา ๑๖ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรษิษฐ์ สัมพันธรัตน์)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสถาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ ๓๐ ก.ย. 2567
เลขรับ 39905
เวลา

ที่ กบ ๐๐๒๓.๓/ ๑๐๗๔๗

ศาลากลางจังหวัดกระบี่
๙/๑๐ ถนนอุตรกิจ กบ ๘๑๐๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๖๗

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 45408
วันที่ ๓๐ ก.ย. 2567
เวลา จำนวน ๑ ชุด

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสืออำเภอเกาะลันตา ที่ กบ ๐๐๒๓.๘/๑๖๐๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสืออำเภอเหนือคลอง ที่ กบ ๐๐๒๓.๑๓/๑๙๔๐ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนารายงานการประชุมคณะคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดกระบี่ ในการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ จำนวน ๑ ชุด

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ 5401
วันที่ ๓๐ ก.ย. ๒๕๖๗
เวลา

ด้วยจังหวัดกระบี่ได้รับข้อหารือจากอำเภอเกาะลันตาและอำเภอเหนือคลอง เพื่อขอหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามประเด็นดังต่อไปนี้

๑. อำเภอเกาะลันตาได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยว่า ได้รับแจ้งจากนายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย จากการพิจารณาแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวในปัจจุบันยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพจึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ ตามบัญชีแนบท้าย ข จึงหารือว่าความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยถูกต้องหรือไม่

๒. อำเภอเหนือคลองได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองขอหารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีสำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ได้เข้าตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การคำนวณฐานภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภทไม่ถูกต้อง และการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีไม่ถูกต้อง ส่งผลให้การประเมินภาษี ปี ๒๕๖๖ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองผิดพลาด สำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองจึงขอหารือและขอคำแนะนำแนวทางปฏิบัติในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ดังนี้

๒.๑ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่

/๒.๒ องค์การ...

๒.๒ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตร เป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร

๒.๓ การทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

จังหวัดกระบี่ได้จัดประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๗ โดยคณะกรรมการฯ พิจารณากรณีข้อหารือดังกล่าวแล้วมีมติ ดังนี้

๑. มีมติเป็นเอกฉันท์กรณี นายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวในปัจจุบันยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพจึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ ตามบัญชีแนบท้าย ช จึงหารือว่าความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยถูกต้องหรือไม่ และอำเภอเกาะลันตาได้พิจารณาจากข้อเท็จจริงว่า นายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย เมื่อพิจารณามาตรา ๕ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบข้อ ๒ และข้อ ๕ แห่งประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม จึงไม่ถือเป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเป็นเพื่อประกอบเกษตร แต่เป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ตามความในมาตรา ๓๗ วรรคแรก (๓) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ในที่ดินดังกล่าว จำเป็นต้องจัดให้มีคอกหรือโรงเรือนขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว ไว้เพื่อการเลี้ยงโคด้วย แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวประกอบเกษตรกรรมแล้วใช้เลี้ยงสัตว์แต่สภาพความเป็นจริงเป็นที่โล่งไม่มีคอกหรือโรงเรือน จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแต่สภาพเพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการเกษตร ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า อำเภอเกาะลันตามีความเห็นถูกต้องแล้ว และเพื่อให้เกิดความถูกต้องและตรงตามข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป จึงเห็นควรส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น พิจารณาว่าความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่

/ถูกต้อง...

ถูกต้องหรือไม่ และขอหารือเพิ่มเติมในกรณีที่มีเจตนารมณ์ในการประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์จริง โดยที่มีคอกเลี้ยงสัตว์อยู่ที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย และนำสัตว์มาปล่อยในที่ดินอีกแปลงซึ่งมีหญ้าเป็นอาหารของสัตว์ดังกล่าว ในที่ดินแปลงที่นำสัตว์มาปล่อยจะถือว่าเป็นที่ดินสำหรับประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ได้หรือไม่ หรือมีแนวทางใดบ้างเพื่อตอบคำถามให้กับผู้เสียภาษีรายอื่น ๆ ต่อไป

๒. มีมติเป็นเอกฉันท์กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองขอหารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ได้เข้าตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การคำนวณฐานภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภทไม่ถูกต้อง และการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีไม่ถูกต้อง ส่งผลให้การประเมินภาษี ปี ๒๕๖๖ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองผิดพลาด โดยสำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ ให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จำนวน ๓ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจพบว่ามีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องชำระภาษีแต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งประเมินภาษีประจำปี ๒๕๖๖ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีในเดือนกุมภาพันธ์ และมาตรา ๔๖ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี ประกอบกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้ขยายระยะเวลาแจ้งการประเมินภาษีจากเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เป็นภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๖ และระยะเวลาการชำระภาษีจากเดือนเมษายน ๒๕๖๖ เป็นเดือนมิถุนายน ๒๕๖๖ ทั้งนี้ ในกรณีมีเหตุจำเป็นผู้บริหารท้องถิ่นอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดำเนินการดังกล่าวออกไปอีกได้ตามความจำเป็นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แต่ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังได้ ดังนั้น กรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจพบว่า มีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องชำระภาษี แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ และองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่มีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวได้ แต่หากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ ทั้งนี้ การทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าวจะกระทำไม่ได้เมื่อพ้นสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๓

ประเด็นที่ ๒ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตรเป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่

/การคำนวณ...

การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า ในการดำเนินการจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดจะดำเนินการนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ แต่เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แนบเอกสารประกอบเพื่อเป็นข้อมูลในการวินิจฉัย เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้ฝ่ายเลขานุการเพื่อนำเข้าที่ประชุมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในการคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๓๗ ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย เป็นไปตามมาตรา ๔๒ ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ประเด็นที่ ๓ กรณีการทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า ในการดำเนินการจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดจะดำเนินการนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ แต่เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แนบเอกสารประกอบเพื่อเป็นข้อมูลในการวินิจฉัย เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้ฝ่ายเลขานุการเพื่อนำเข้าที่ประชุมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ กรณีทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ เมื่อได้ให้ความเห็นในประเด็นที่ ๑ แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องวินิจฉัยอีก และองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ควรจัดทำข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ LTAX GIS ให้แล้วเสร็จ เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ระบุได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีตั้งอยู่บนที่ดินเอกสารสิทธิ์ประเภทใดเพื่อจะได้กำหนดราคาประเมินที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงขอส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมปราชญ์ ปราบสงคราม)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
โทร. ๐-๗๕๖๑-๑๘๙๙

รายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่
ครั้งที่ ๒/๒๕๖๗
วันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๗ เวลา ๐๙.๓๐ น.
ณ ห้องประชุมอ่าวลึก ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดกระบี่

ผู้มาประชุม

ที่	ชื่อ -สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ	หมายเหตุ
๑	นายสมปราชญ์ ปราบสงคราม	รองผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่	สมปราชญ์ ปราบสงคราม	ประธานฯ
๒	นายกองตรีเฉลิมพันธ์ ยศเมฆ	แทนปลัดจังหวัดกระบี่	เฉลิมพันธ์ ยศเมฆ	กรรมการ
๓	นายสุทัศน์ แก้วรินทร์	แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่	สุทัศน์ แก้วรินทร์	กรรมการ
๔	นางสุนันทา สกุลสันติ์	ธนารักษ์พื้นที่กระบี่	สุนันทา สกุลสันติ์	กรรมการ
๕	นายเอกชัย ประเสริฐสังข์	แทนโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดกระบี่	เอกชัย ประเสริฐสังข์	กรรมการ
๖	นางดรุณี มุ่งเจริญ	สรรพากรพื้นที่กระบี่	ดรุณี มุ่งเจริญ	กรรมการ
๗	นายนวกร สังข์แก้ว	นายกเทศมนตรีตำบลอ่าวลึกใต้	นวกร สังข์แก้ว	กรรมการ
๘	นายพงศ์สวัสดิ์ ดำรงอ่องตระกูล	นายกเทศมนตรีตำบลศาลาด่าน	พงศ์สวัสดิ์ ดำรงอ่องตระกูล	กรรมการ
๙	นายศรชัย อินทร์ฤทธิ์	นายก อบต.ดินอุดม	ศรชัย อินทร์ฤทธิ์	กรรมการ
๑๐	นายประสิทธิ์ ไกรบุตร	นายก อบต.เหนือคลอง	ประสิทธิ์ ไกรบุตร	กรรมการ
๑๑	นายอมร นุ้ยขาว	นายก อบต.คลองเขม้า	อมร นุ้ยขาว	กรรมการ
๑๒	นายสาโรจน์ ไชยมาตร	ทถจ.กระบี่	สาโรจน์ ไชยมาตร	กรรมการ/ เลขานุการ
๑๓	นางญะจิตร สุดดวง	ผอ.กง.สส.	ญะจิตร สุดดวง	ผช.เลขานุการ
๑๔	นางสาวขัตติยา สุทธิเกิด	นสถ.ปก.	ขัตติยา สุทธิเกิด	ผช.เลขานุการ

ผู้ไม่มาประชุม

๑. นายสมศักดิ์ กิตติธรกุล	นายกองค์การบริหารส่วน จังหวัดกระบี่	ติดภารกิจ
๒. พันตำรวจเอกสมเด็จ สุขการ	นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่	ติดภารกิจ
๓. นายเรืองฤทธิ์ เพชรสุก	นายกเทศมนตรีตำบลลำทับ	ติดภารกิจ
๔. นายสมรัก ทองรัตน์	นายกเทศมนตรีตำบลทรายขาว	ติดภารกิจ
๕. ดาบตำรวจสุรศักดิ์ เกิดสุข	นายก อบต.ทับปริก	ติดภารกิจ
๖. นายวิจิตร ธัญญานิติ	นายก อบต.คีรีวง	ติดภารกิจ

ผู้เข้าร่วมประชุม

ที่	ชื่อ -สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ	หมายเหตุ
๑	นายชาติชาย สุระสังวาลย์	ปลัด อบต.เหนือคลอง	ชาติชาย สุระสังวาลย์	อบต.เหนือคลอง
๒	นางสาววิราศิณี ห้าหวา	ผู้ช่วยเจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้	วิราศิณี ห้าหวา	อบต.เกาะลันตาน้อย
๓	นางสาวอำภา ดำกุล	ผู้อำนวยการกองคลัง	อำภา ดำกุล	อบต.เกาะลันตาน้อย
๔	นายนิวัติ สายแก้ว	ปลัด อบต.เกาะลันตาน้อย	นิวัติ สายแก้ว	อบต.เกาะลันตาน้อย
๕	นางสาวรัชณีย์ กามูณี	เจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้	รัชณีย์ กามูณี	อบต.เกาะลันตาน้อย
๖	นางสาระภี สุรินท์ทอง	ผู้อำนวยการกองคลัง	สาระภี สุรินท์ทอง	อบต.เหนือคลอง
๗	นางสาวจิราภรณ์ เหมเส็ม	จ้างเหมาบริการด้านจัดเก็บฯ	จิราภรณ์ เหมเส็ม	อบต.เหนือคลอง
๘	นางสาวอาซีมาร์ ยะลา	จ้างเหมาบริการด้านจัดเก็บฯ	อาซีมาร์ ยะลา	อบต.เหนือคลอง

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๓๐ น.

เมื่อที่ประชุมพร้อมแล้ว นายสมปราชญ์ ปราบสงคราม รองผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่ เป็นประธานในที่ประชุมได้กล่าวเปิดประชุมตามระเบียบต่อไป

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

- ไม่มี -

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่อง รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๗

เลขานุการ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดกระบี่ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๗ และได้จัดส่งให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านได้พิจารณาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยรูปแบบ QR Code

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อรับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดกระบี่ ครั้งดังกล่าว

ที่ประชุม รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ครั้ง ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๗

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเพื่อทราบ

๓.๑ หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้าง และการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จังหวัดประจวบคีรีขันธ์)

เลขานุการ ด้วยจังหวัดกระบี่ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์การบริหารส่วนตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน เกี่ยวกับการกำหนดประเภทและการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้าง โดยกระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กรณีดังกล่าว จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๖๒๖๐ เรื่อง หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้าง และการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์แจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์การบริหารส่วนตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน เกี่ยวกับการกำหนดประเภทและการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้าง

กระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กรณีการกำหนดประเภทและการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างประเภทท่าเทียบเรือ ถังเก็บน้ำมันเตา และปล่องโรงงาน จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

รายละเอียดตามเอกสารประกอบวาระที่ ๓.๑
รายละเอียดเพิ่มเติมตาม QR Code

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดทราบ

ที่ประชุม รับทราบข้อหารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้าง และการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จังหวัดประจวบคีรีขันธ์) ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๖๒๖๐ เรื่อง หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้าง และการวัดขนาดสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **(เอกสาร ๑)**

๓.๒ หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จังหวัดเพชรบุรี)

เลขานุการ ด้วยจังหวัดกระบี่ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพชรบุรี ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๗ ได้มีมติให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยในประเด็นนิติบุคคลมีความประสงค์ขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืนเป็นเงินจำนวน ๕๓,๒๐๑.๙๓ บาท เนื่องจากไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่า นิติบุคคลดังกล่าวไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน ๙ แปลง ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นต้นมา

องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยสามารถคืนเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้หรือไม่ และประเด็นองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย สามารถแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างย้อนหลังกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดดังกล่าวข้างต้น ได้หรือไม่ โดยกระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพชรบุรี ในกรณีดังกล่าว จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๖๗๙๑ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยจังหวัดเพชรบุรีแจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพชรบุรี ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๗ ได้มีมติให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยในประเด็นนิติบุคคลมีความประสงค์ขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืนเป็นเงินจำนวน ๕๓,๒๐๑.๙๓ บาท เนื่องจากไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่า นิติบุคคลดังกล่าวไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน ๙ แปลง ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นต้นมา องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยสามารถคืนเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้หรือไม่ และประเด็นองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยสามารถแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ย้อนหลังกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดดังกล่าวข้างต้น ได้หรือไม่กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพชรบุรี จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป **รายละเอียดตามเอกสารประกอบวาระที่ ๓.๒**

รายละเอียดเพิ่มเติมตาม QR Code

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดทราบ

ที่ประชุม รับทราบข้อหารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จังหวัดเพชรบุรี) ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๖๗๙๑ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **(เอกสาร ๒)**

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเพื่อพิจารณา

๔.๑ หารือการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อบต.เกาะลันตาน้อย ราย นายประเสริฐ ตันหรรษ์

เลขานุการ ด้วยอำเภอเกาะลันตาได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยว่า ได้รับแจ้งจากนายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย จากการพิจารณาแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวในปัจจุบันยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพจึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ ตามบัญชีแนบท้าย ข จึงหารือว่าความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยถูกต้องหรือไม่ และอำเภอเกาะลันตาพิจารณาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่า ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วยมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน บัญญัติว่า ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลงให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และมาตรา ๓๗ บัญญัติว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้จัดเก็บภาษีตามอัตราดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี ดังนั้น ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีต้องเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

และหากปรากฏว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลงให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเราองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว

๒. ข้อ ๒ แห่งประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมบัญญัติว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายถึงการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามความหมายของคำว่า “ประกอบการเกษตร” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอผ้า และให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วยและข้อ ๕ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยฉบับเดียวกันบัญญัติว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามข้อ ๒ ที่มีชนิดพืช ชนิดสัตว์ หรือลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในบัญชีแนบท้ายประกาศฉบับนี้ ให้มีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือโรงเรือน อัตราการใช้ที่ดิน หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้าย ดังนี้ โค กระบือโตเต็มวัย ต้องมีพื้นที่คอกหรือโรงเรือนขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว และต้องใช้ที่ดิน ๑ ตัวต่อ ๕ ไร่หรือแพะ-แกะโตเต็มวัย ต้องมีพื้นที่คอกหรือโรงเรือนขนาด ๒ ตารางเมตรต่อตัว และต้องใช้ที่ดิน ๑ ตัวต่อไร่ ฯลฯ จึงถือได้ว่าเป็นการประกอบการเกษตรตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

๓. ข้อเท็จจริงคือ นายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย

๔. เมื่อพิจารณามาตรา ๕ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบข้อ ๒ และข้อ ๕ แห่งประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม จึงไม่ถือเป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง จากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเป็นเพื่อประกอบเกษตร แต่เป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ตามความในมาตรา ๓๗ วรรคแรก(๓) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ในที่ดินดังกล่าว จำเป็นต้องจัดให้มีคอกหรือโรงเรือนขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว ไว้เพื่อการเลี้ยงโคด้วย แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า

สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวประกอบเกษตรกรรมแล้วใช้เลี้ยงสัตว์แต่สภาพความเป็นจริงเป็นที่โล่งไม่มีคอกหรือโรงเรือน จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแต่สภาพเพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการเกษตร ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมด้วย อำเภอเกาะลันตาจึงหารือความเห็นของอำเภอเกาะลันตาว่าถูกต้องหรือไม่

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบวาระที่ ๔.๑ (เอกสาร ๓)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

"ผู้เสียภาษี" หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

มาตรา ๓๓ ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไป ไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๓๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี

(๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี

(๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

ฯลฯ

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ข้อ ๒ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามความหมายของคำว่า "ประกอบการเกษตร" ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอผ้า

การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย

ทั้งนี้ พื้นที่ต่อเนื่องตามวรรคสอง ต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม แต่ไม่รวมถึงกรณีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามข้อ ๒ ที่มีชนิดพืช ชนิดสัตว์ หรือลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในบัญชีแนบท้ายประกาศฉบับนี้ให้มีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือโรงเรือน อัตราการใช้ที่ดินหรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้ายด้วย

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบเอกสารตามหนังสืออำเภอเกาะลันตา ที่ กบ ๐๐๒๓.๘/๑๖๐๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ เรื่อง หารือการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แล้ว มีความเห็นว่า อำเภอเกาะลันตามีความเห็นถูกต้องแล้ว และเพื่อให้เกิดความถูกต้องและตรงตามข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป จึงเห็นควรส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น พิจารณาว่าถูกต้องหรือไม่

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดพิจารณา ทั้งนี้ อบต.เกาะลันตาน้อยเข้ามาชี้แจงเพิ่มเติมจึงขออนุญาตให้ อบต.เกาะลันตาน้อยเข้าชี้แจงด้วยครับ

ที่ประชุม ให้ อบต.เกาะลันตาน้อยเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและข้อเท็จจริงเพิ่มเติมได้

นายนิวัติฯ ตามที่ฝ่ายเลขานุการแจ้งนะครับ เจ้าหน้าที่ของ อบต.เกาะลันตาน้อยได้เข้าไปตรวจสอบพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่า เป็นพื้นที่ว่างเปล่า ไม่มีคอกสำหรับเลี้ยงสัตว์ตามสัญญาที่แนบมาทั้ง ๒ ราย จึงได้หารือมาเพื่อความแน่ชัดว่า การประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ต้องมีคอกไว้เลี้ยงสัตว์ไม่ใช่มีเพียงแนบสัญญาเช่า และจะต้องมีองค์ประกอบครบทั้ง ๓ ข้อ คือ มีพื้นที่ มีคอก และมีสัตว์

ประธาน นายประเสริฐฯ ได้ยื่นเรื่องเพื่อขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม ประเด็นคือเรื่องของการประกอบเกษตรกรรมตามบทบัญญัติกล่าวไว้ว่า ถ้าเลี้ยงโคตามที่นายประเสริฐฯ กล่าวอ้างจะต้องมีคอก คอกต้องมีพื้นที่ ๗ ตารางเมตรต่อตัว ต้องมีโรงเรือนให้เห็นชัดเจน เพื่อเป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ในเมื่อพื้นที่นั้นเป็นที่ว่าง ไม่มีคอกให้เห็น แต่ใช้สัญญาเช่ามาอ้างว่าให้เช่าเพื่อการเกษตร เลี้ยงสัตว์ ซึ่งถ้ามาอ้างเรื่องนี้ต้องทำคอก ในเมื่อไม่มีคอก เลขานุการก็แจ้งไว้แล้วว่ามันไม่เข้าเงื่อนไขในเรื่องของการประกอบเกษตรกรรม คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่าอย่างไร เชิญครับ

นายพงศ์สวัสดิ์ฯ ในเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดเจน ก็น่าเห็นใจนะครับ ในการออกกฎหมาย ซึ่งเราเป็นฝ่ายปฏิบัติในที่ดินหลายแปลงเป็นที่ดินของบรรพบุรุษซึ่งตกทอดกันมา พอจะไปลงทุน เจอสถานการณ์น้ำท่วม หากได้ลงทุนปลูกข้าว ทำนาไป พอเจอน้ำท่วม ข้าวก็ตาย พอไม่ปลูกก็กลายเป็นที่ดินรกร้าง ต้องเสียภาษีเป็น ๑๐๐ เปอร์เซนต์ ชาวบ้านจึงได้หาวิธีเลี่ยง จะให้สร้างคอกอีก แค่เอาวัวไปปล่อยก็หาวัวยากอยู่แล้ว ในอำเภอเกาะลันตาถ้าปลูกผลไม้ที่ทานได้นะครับ มันจะเป็นอาหารของลิง ซึ่งเราไม่สามารถฆ่าได้ นี่คือปัญหาที่ชาวบ้านต้องเผชิญและไม่สอดรับกับเรื่องภาษี เทศบาลตำบลศาลาด่านก็พยายามทำแผนที่ภาษีเพื่อให้สามารถเก็บภาษีได้ แต่ก็ยังมีหนังสือจากจังหวัดว่า จากการสุ่มตรวจยังเก็บภาษีได้ไม่ครบ ก็สงสารเจ้าหน้าที่ ทั้งๆ ที่เทศบาลตำบลศาลาด่าน เก็บภาษีได้เป็นอันดับ ๔ น่าจะให้กำลังใจกับเจ้าหน้าที่มากกว่า

การทวงถามว่า ยังเก็บไม่ครบไม่ถูกต้อง โดย อปท. ที่เก็บภาษีได้อันดับ ๑ คือ อบต.อ่าวนาง อันดับ ๒ คือ เทศบาลเมืองกระบี่ อันดับ ๓ คือ อบต.ไสไทย ชาวบ้านก็บ่นนะครับ ปีนี้เสียภาษีเยอะ ก็แจ้งชาวบ้านว่าได้มีหนังสือสั่งการมา และโดยระเบียบเป็นแบบนี้

ประธานฯ ขอบคุณท่านนายกเทศมนตรีตำบลศาลาด่านครับ ก็น่าเห็นใจกันทั้งสองฝ่าย เพราะเรามีกฎหมายเยอะ ซึ่งไม่จ่ายก็ไม่ได้ ต้องจ่ายภาษีทุกปี โดยเฉพาะที่ดินที่รับมรดกมา ไม่รับก็ไม่ได้ เมื่อรับแล้วก็ต้องเสียภาษี ขอเชิญกรรมการท่านอื่นครับมีความเห็นว่าอย่างไรกันบ้าง เชิญครับ

นางสุนันทาฯ ดูจากราคาที่ดิน อยู่ที่ตารางวาละ ๖๐๐ บาท ที่ดินเขาประมาณ ๖ ไร่ ๒ งาน ๒๔ ตารางวา ซึ่งเดิมเป็นที่ดินว่างเปล่า เจ้าของเดิมนายประเสริฐฯ เขาไม่ได้ใช้ประโยชน์ เขาจึงได้ให้คนอื่นเช่าเพื่อประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ เจตนารมณ์ไม่ได้เลี้ยงเองก็เลยไม่มีคอกสัตว์ แต่ตามปกติวิสัย การเลี้ยงสัตว์ไม่ว่าจะเป็นโค หรือ กระบือ จะต้องมีคอกไว้สำหรับเลี้ยงสัตว์ เพราะฉะนั้นถ้าให้เช่า ก็แบ่งค่าเช่ามาเสียภาษี ไม่น่าจะมีปัญหาอะไรนะคะ เพราะความเดือดร้อนไม่มาก มีค่าเช่าจากการที่ปล่อยที่ให้เช่า แต่ถ้ามองตามกฎหมายกำหนดว่า ต้องมีคอก ในเมื่อตอนนี้ไม่มีคอกนั่นคือที่ดินว่างเปล่า เพราะเจตนารมณ์เขาไม่ได้ทำอะไร ดังนั้น นายประเสริฐฯ จึงมีหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีดังกล่าว

ประธานฯ เป็นวิธีการที่ผู้เสียภาษีต้องการจะไม่เสียภาษี แต่ในเมื่อทำไม่ครบองค์ประกอบ ก็มีหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีดังกล่าว

นายพงศ์สวัสดิ์ฯ การหารือครั้งนี้เพื่อให้เป็นประโยชน์ เป็นบรรทัดฐานทั้งจังหวัดกระบี่ เพื่อจะได้เป็นตัวอย่างให้กับที่ดินแปลงอื่นๆ ด้วย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้บางคนได้ประโยชน์ บางคนก็เสียประโยชน์ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดสำหรับพื้นที่คูหาที่ติดกับคูหาที่ประกอบกิจการการค้า ราคาประเมินที่ดินจะเท่ากัน คนที่อยู่อาศัยต้องจ่ายภาษีที่เท่ากับคนที่ประกอบกิจการค้า กลายเป็นการอุ้มหรือเอื้อให้กับนักลงทุนไปเลย จึงมีความเห็นต่างกัน ๒ ส่วน เมื่อราคาในถนนสายหลัก ราคาที่ดินสูงขึ้น แต่ต้องยอมจำนนเพราะกฎหมายมันออกมาแบบนี้ ประชาชนที่อาศัยอยู่ติดกับคูหาที่ประกอบกิจการค้า ต้องเสียภาษีเท่ากับนักธุรกิจที่เปิดร้าน ๒๔ ชั่วโมง คนรวยได้ประโยชน์ แต่คนที่อยู่ดั่งเดิมจนลงเพราะต้องเสียภาษีสูงขึ้น อยากให้กรณีนี้เป็นกรณีตัวอย่าง เพื่อให้เป็นประโยชน์กับคนอื่นทั้งประเทศ ที่กำหนดว่า โค กระบือเต็มวัย ต้องมีพื้นที่คอกหรือโรงเรือนขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว หรือใช้ที่ดิน ๕ ไร่ ต้องมีโค ๕ ตัว ผมอธิบายอย่างนี้ครับ ที่อำเภอเกาะลันตามีการเลี้ยงลักษณะนี้ คือ กลางวันนำมาปล่อยที่ว่างซึ่งเป็นพื้นที่ที่โล่งในที่ดินของผู้อื่น โดยจะมีคอกอยู่อีกที่หนึ่ง ถึงเวลาก็จะกลับเข้าคอก จึงอยากให้หารือไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เพื่อจะได้เป็นบรรทัดฐานไปทั้งจังหวัด หรือทั้งประเทศครับ

นางสุนันทาฯ ขออนุญาตท่านประธานอย่างนี้ค่ะ จากที่ดูสัญญาเช่า นายประเสริฐฯ ให้เช่าปีละ ๑,๒๐๐.-บาท ซึ่งน้อยมาก การจ่ายภาษีที่แพงกว่าก็น่าเห็นใจค่ะ แต่อยากให้มองแบบนี้ค่ะ ว่าทำไมที่ดินว่างเปล่าจึงต้องเสียภาษีแพง ก็เพราะรัฐบาลไม่อยากให้ทิ้งที่ดินว่างเปล่าจนกลายเป็นที่รกร้าง รัฐบาลต้องการให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่า ซึ่งส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินก็คือคนรวย

เพราะฉะนั้น ถ้าไม่อยากเสียภาษีแพง ก็ให้ไปปลูกต้นไม้ให้อยู่ในกรอบเกษตรกรรมว่าพื้นที่กี่ไร่ต้องมีต้นไม้กี่ต้น ก็จะอยู่ในเกณฑ์การทำเกษตรแล้ว และจะเสียภาษีในอัตราที่เป็นเกษตร ๐.๑๕ ซึ่งก็ลดลงไปเยอะมาก ดังนั้นเมื่อเป็นพื้นที่สีเขียว ปีหน้าก็จะเสียภาษีที่ลดลง ถ้าจะให้ยกเว้น ก็จะไม่เข้ากฎหมายค่ะ ถ้าปีนี้จ่ายภาษีไปแล้วก็ให้จ่ายไปก่อน ปีหน้าค่อยปลูกต้นไม้เพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราที่ถูกลง และอยากให้ อบต.เกาะลันตาน้อยไปรณรงค์ให้ปลูกต้นไม้โดยการประชาสัมพันธ์ให้กับชาวบ้าน อย่าปล่อยที่ว่างให้เป็นที่รกร้างให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินก็จะได้เงินจากการทำเกษตร สำหรับกรณีนี้ปีละ ๑,๒๐๐ บาท ก็ไม่คุ้มนะคะ ถ้าเปลี่ยนเป็นปลูกปาล์มดีกว่าไหม ขอบคุณค่ะ

ประธานฯ ขอบคุณครับ มีท่านอื่นอีกไหมครับ ผู้เสียภาษีน่าจะคิดว่าจะทำอย่างไรให้เสียภาษีน้อย แต่สำหรับรายนี้ ฝ่ายเลขานุการควรจะเปลี่ยนแปลงข้อหารือใหม่ เพื่อให้คำตอบที่ชัดเจนกว่านี้ เพราะกฎหมายชัดเจนอยู่แล้วว่าประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ต้องมีคอก ไม่จำเป็นต้องหารืออีก

นายเฉลิมพันธ์ฯ ขออนุญาตครับท่านประธานฯ ชาวบ้านหรือประชาชนน่าจะมีความรู้ไม่ชัดเจน คิดว่าการเลี้ยงสัตว์ในพื้นที่ที่มีหญ้าเยอะ ก็นำสัตว์มาปล่อยไว้ คิดว่านี่คือเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์แล้ว แต่ในเมื่อกฎหมายกำหนดไว้อย่างนี้ ก็ต้องเคารพตามกฎหมายครับ

ประธานฯ ครับ อย่างที่นายเฉลิมพันธ์ฯ กล่าวครับ อาจจะได้ยินแค่ว่า ให้เลี้ยงวัว หรือปลูกต้นกล้วย ก็ไม่ต้องเสียภาษีในราคาที่สูงแล้ว ในความเป็นจริงชาวบ้านจะต้องศึกษารายละเอียดด้วยว่าจะต้องดำเนินการอย่างไรให้ครบองค์ประกอบของการประกอบเกษตรกรรมให้เป็นไปตามกฎหมาย

นางสุนันทาฯ แนะนำให้หารือในเรื่อง การเลี้ยงสัตว์โดยไม่มีคอกอยู่ในแปลงนี้ แต่มีคอกอยู่อีกแปลงหนึ่ง เช่น มีคอกอยู่ที่บ้าน แต่เรานำวัวมาปล่อยอยู่ในแปลงนี้ ตอนเย็นก็นำวัวกลับไปอยู่ในคอกที่บ้าน มีเจตนาเลี้ยงสัตว์ เลี้ยงโค มีคอกอยู่อีกแปลง แต่นำโคมาปล่อยในที่ดินแปลงนี้ ที่ดินแปลงนี้จะถือว่าเป็นเกณฑ์ด้านประกอบเกษตรหรือไม่

นายนวกรฯ กราบเรียนท่านประธานฯ ครับ กระผมนายนวกร สังข์แก้ว นายกเทศมนตรีตำบลอ่าวลึกใต้ กรณีแบบนี้ เป็นไปตามที่ท้องถิ่นจังหวัดกระบี่กล่าว คณะกรรมการชุดนี้มีหน้าที่ต้องวินิจฉัย เมื่อวินิจฉัยเรียบร้อยแล้ว ก็เป็นหน้าที่ที่จะต้องส่งคำวินิจฉัยไปยังส่วนกลางว่าความเห็นของคณะกรรมการฯ ถูกต้องหรือไม่ ผมมองว่าเป็นข้อดีที่จะทำให้เจ้าหน้าที่สามารถตอบคำถามให้กับผู้เสียภาษีได้ บางครั้งถ่ายรูปมาส่งเป็นไปตามมาตรฐานแล้ว แต่พอลงพื้นที่ไปตรวจ ส่วนมากกล้วยจะตาย พืชที่ปลูกไว้ไม่มีอยู่ในที่ดินแล้ว กลายเป็นพื้นที่รกร้าง ทำให้มีผู้ร้องเรียนมากขึ้น จึงควรหาข้อกฎหมายให้ชัดเจน เพื่อหารือแบบไหนให้ถูกต้อง

เลขานุการ กระทรวงมหาดไทยได้ซักซ้อมแนวทางปฏิบัติในกรณีที่มีประชุมหารือเรื่องภาษีฯ จะต้องส่งให้ส่วนกลางทราบทุกเรื่องว่า คณะกรรมการฯ ที่มีมติไป ชอบหรือไม่ชอบ เพื่อให้ส่วนกลางมีความเห็นอีกครั้งนึงว่า เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการฯ หรือไม่

นางสาวอำภาฯ ทาง อบต.เกาะลันตาน้อยได้ศึกษาจากระเบียบและได้ตอบคำถามให้ผู้เสียภาษีไปแล้ว แต่ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับคำตัดสินดังกล่าว อบต.เกาะลันตาน้อยจึงต้องทำหนังสือมาเพื่อหารือมายังจังหวัด เพื่อเข้าที่ประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ เพื่อจะได้นำมติที่ประชุมนี้ไปยืนยันกับผู้เสียภาษีต่อไป

ที่ประชุม มีมติเป็นเอกฉันท์กรณี นายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวในปัจจุบันยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพจึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ ตามบัญชีแนบท้าย ข จึงหารือว่าความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยถูกต้องหรือไม่ และอำเภอเกาะลันตาได้พิจารณาจากข้อเท็จจริงว่า นายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย เมื่อพิจารณามาตรา ๕ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบข้อ ๒ และข้อ ๕ แห่งประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม จึงไม่ถือเป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง จากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเป็นเพื่อประกอบเกษตร แต่เป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพเพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ตามความในมาตรา ๓๗ วรรคแรก(๓) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ในที่ดินดังกล่าว จำเป็นต้องจัดให้มีคอกหรือโรงเรือนขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว ไว้เพื่อการเลี้ยงโคด้วย แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวประกอบเกษตรกรรมแล้วใช้เลี้ยงสัตว์แต่สภาพความเป็นจริงเป็นที่โล่งไม่มีคอกหรือโรงเรือน จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแต่สภาพเพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการเกษตร ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า อำเภอเกาะลันตามีความเห็นถูกต้องแล้ว และเพื่อให้เกิดความถูกต้องและตรงตามข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย

และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป จึงเห็นควรส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น พิจารณาว่าความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ถูกต้องหรือไม่ และขอหารือเพิ่มเติมในกรณีที่มีเจตนารมณ์ในการประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์จริง โดยที่มีคอกเลี้ยงสัตว์อยู่ที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย และนำสัตว์มาปล่อยในที่ดินอีกแปลงซึ่งมีหญ้าเป็นอาหารของสัตว์ดังกล่าว ในที่ดินแปลงที่นำสัตว์มาปล่อยจะถือว่าเป็นที่ดินสำหรับประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ได้หรือไม่ หรือมีแนวทางใดบ้างเพื่อตอบคำถามให้กับผู้เสียภาษีรายอื่น ๆ ต่อไป

๔.๒ หารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ อบต.เหนือคลอง

เลขานุการ

ด้วยอำเภอเหนือคลองแจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองขอหารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ได้เข้าตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การคำนวณฐานภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภทไม่ถูกต้อง และการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีไม่ถูกต้อง ส่งผลให้การประเมินภาษี ปี ๒๕๖๖ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ผิดพลาด สำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองจึงขอหารือและขอคำแนะนำแนวทางปฏิบัติในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ดังนี้

๑.องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่

๒.องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตร เป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร

๓. การทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบวาระที่ ๔.๒ (เอกสาร ๔)

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบเอกสารตามหนังสืออำเภอเหนือคลอง ที่ กบ ๐๐๒๓.๑๓/๑๙๔๐ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แล้ว มีความเห็นตามประเด็นที่อำเภอเหนือคลองหารือ ในแต่ละประเด็น ดังนี้

- <u>ประเด็นที่ ๑</u> องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ โดยมีรายละเอียดตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๖๙๐

ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ เรื่อง ขอหารือการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ว่า การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้วิธีสอบถามด้วยหนังสือไปยังท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ว่ามีผู้ประกอบการรายใดบ้างที่ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ เมื่อได้รับข้อมูลจะนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งสร้างประจำปีภาษี ๒๕๖๖ ของผู้ประกอบการในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้ขอข้อมูลการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/ ๗๑๕ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ และได้รับแจ้งข้อมูลการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ ตามหนังสือท่าอากาศยานกระบี่ ที่ กค ๐๕๐๖.๑/๒๖๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ มีข้อมูลผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ จำนวน ๔๒ สัญญา ข้อมูลที่ได้รับประกอบไปด้วย เลขที่สัญญา ชื่อผู้ประกอบการ รายละเอียดพื้นที่เช่า ได้แก่ ที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) ประเภทกิจการ ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้ใช้ข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี ๒๕๖๖ และจากการลงพื้นที่สังเกตการณ์พื้นที่จริงในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๖ โดยได้สังเกตการณ์ผู้ประกอบการ รายบริษัทไทยแอร์เอเชีย จำกัด พบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งประเมินภาษีของสิ่งปลูกสร้างเพียงรายการเดียว คือ สำนักงานผู้ให้บริการภาคพื้น (คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตร.ม. ขึ้นไป) แต่ไม่มีการแจ้งประเมินภาษีพื้นที่เช่าภายในอาคารสนามบิน เจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้ชี้แจงด้วยวาจาว่า ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยยึดข้อมูลตามที่ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ส่งให้และเจ้าหน้าที่ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ได้ชี้แจงผู้ประกอบการรายดังกล่าวได้เช่าพื้นที่ในอาคารสนามบินด้วย แต่ไม่ได้ให้ข้อมูลกับองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้ระบุข้อมูล ณ วันใด ซึ่งในขณะนั้นท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่อยู่ระหว่างการเปิดใช้อาคารหลังใหม่และจะมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ใหม่ จึงเข้าใจว่าองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองต้องการข้อมูลสัญญาอาคารหลังใหม่ จึงส่งข้อมูลสัญญาเช่าเฉพาะสัญญาเช่าอาคารหลังใหม่ไม่ได้แจ้งข้อมูลสัญญาเช่าอาคารหลังเก่าซึ่งระยะเวลาการเช่าครอบคลุมถึงวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ ซึ่งจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี ๒๕๖๖ โดยมีสัญญาเช่าที่ผู้ประกอบการได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่เพิ่มเติมจากที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓๗ ราย นอกจากนี้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ประกอบการ ซึ่งไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี ๒๕๖๖ เช่น รายบริษัทไทยจัดการลองสเตย์ จำกัด จำนวน ๑๐๑.๔๕ บาท แต่สัญญาเช่าของผู้ประกอบการรายดังกล่าว ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๖

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบเอกสารแล้วพบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งหนังสือให้ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่นำส่งข้อมูลสัญญาเช่าสถานที่ รวมถึงขนาดของพื้นที่เช่าของผู้เช่าทุกราย เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองนำไปใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและจะแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบต่อไป

ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/ ๗๑๕ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ โดยรายละเอียดของเนื้อหามิได้ระบุว่าต้องการข้อมูลฯ ห้วงระยะเวลาใด ต่อมาท่าอากาศยานกระบี่ได้นำส่งข้อมูลการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานกระบี่ โดยระบุข้อมูลของผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานกระบี่ จำนวน ๔๒ สัญญา มีรายละเอียดของสัญญาเช่า ชื่อผู้ประกอบการ รายละเอียดพื้นที่เช่าซึ่งประกอบด้วย ที่ตั้งพื้นที่เช่า และประเภทกิจการ ตามหนังสือท่าอากาศยานกระบี่ ที่ กค ๐๕๐๖.๑/๒๖๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดไว้ว่า
มาตรา ๔๔ ในแต่ละปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๙ ภายในเดือนกุมภาพันธ์
มาตรา ๔๖ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี
มาตรา ๕๓ ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๔๔ วรรคสอง และ มาตรา ๔๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การทบทวนการประเมินภาษีตามวรรคหนึ่ง จะกระทำมิได้ เมื่อพ้นสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ในการที่ต้องมีการชำระภาษีเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีตามวรรคหนึ่ง และส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม โดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

ในกรณีที่มีการชำระภาษีไว้เกินจำนวนที่จะต้องเสีย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ตรวจสอบพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดเพื่อให้มารับเงินที่ชำระเกินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนังสือ

จึงมีความเห็นกรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ว่ากรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจพบว่ามีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องชำระภาษีแต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งประเมินภาษีประจำปี ๒๕๖๖ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีในเดือนกุมภาพันธ์ และมาตรา ๔๖ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี ประกอบกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้ขยายระยะเวลาแจ้งการประเมินภาษีจากเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เป็นภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๖ และระยะเวลาการชำระภาษีจากเดือนเมษายน ๒๕๖๖ เป็นเดือนมิถุนายน ๒๕๖๖ ทั้งนี้ ในกรณีมีเหตุจำเป็นผู้บริหารท้องถิ่นอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดำเนินการดังกล่าวออกไปอีกได้ตามความจำเป็นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แต่ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังได้ ดังนั้น กรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจพบว่า มีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องชำระภาษี แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ และองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่มีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวได้ แต่หากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ ทั้งนี้ การทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าวจะกระทำไม่ได้เมื่อพ้นสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๓

- <u>ประเด็นที่ ๒</u> องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตรเป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร โดยมีรายละเอียดตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๖๙๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ เรื่อง ขอหารือการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจสอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีที่เช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานกระบี่เพื่อประกอบธุรกิจพบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยข้อมูลการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานที่ได้รับจากท่าอากาศยานกระบี่ ซึ่งใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าเป็นตารางเมตร มาคำนวณเป็นขนาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุประเภทสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคาร ใช้ราคาประเมินที่ดิน ๗๔๐ บาทต่อตารางเมตร เช่นเดียวกับพื้นที่อื่นในเขตท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๗,๘๕๐ บาท ต่อตารางเมตร โดยราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกระบี่กำหนด แต่ไม่ได้คำนวณฐานภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารของท่าอากาศยานกระบี่ เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ได้แก่ การใช้ประโยชน์ในกิจการของกรมอากาศท่าอากาศยานที่มิได้หาผลประโยชน์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี และใช้ประโยชน์อื่นตามมาตรา ๓๗ (๓) ให้เอกชนเช่าเพื่อทำกิจกรรมเชิงพาณิชย์ตามที่กรมท่าอากาศยานกำหนดซึ่งอยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๓๕ ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมาณกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๒

ข้อ ๔ ให้พนักงานประเมินใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของสิ่งปลูกสร้าง และกรณีไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้

เมื่อกรมธนารักษ์ได้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษแล้ว ให้เจ้าพนักงานประเมินใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ

ข้อ ๕ ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลุกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว

เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ยังไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งไปยังกรมธนารักษ์เพื่อจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษต่อไป

ในประเด็นนี้อำเภอเหนือคลองได้แนบเอกสารสำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๖๙๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดข้างต้น ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ ซึ่งกำหนดให้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง และมาตรา ๓๘ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด **จึงมีความเห็นว่าในการดำเนินการจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดจะดำเนินการนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ แต่เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แนบเอกสารประกอบเพื่อเป็นข้อมูลในการวินิจฉัย เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เห็นควรให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้ฝ่ายเลขาเพื่อนำเข้าที่ประชุมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในการคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๓๗ ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสียเป็นไปตามมาตรา ๔๒ ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒**

- <u>ประเด็นที่ ๓</u> การทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร โดยมีรายละเอียดตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๖๙๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ เรื่อง ขอหารือการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจสอบการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีของที่ดินในเขตท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่พบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้ราคาประเมิน ๗๔๐ บาทต่อตารางวา สำหรับประเมินราคาที่ดินทุกแปลงในเขตท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีภาษี ๒๕๖๖ ไม่เป็นไปตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่กระบี่จัดส่งให้และไม่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกระบี่ เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ลงวันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ แล้วแต่กรณี ประกอบกับตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่กระบี่แจ้งว่าพื้นที่ของท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุประกอบด้วย ที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) จำนวน ๖๐ แปลง และที่ดินส่วนที่เหลือเป็นที่ดินราชพัสดุที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจาก

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ที่ตั้งคาบเกี่ยวในเขตตำบลเหนือคลอง อำเภอเหนือคลอง และตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ แต่ทางองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้จัดทำข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ LTAX GIS ให้แล้วเสร็จเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ไม่สามารถระบุได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีนั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเอกสารสิทธิ์ใดบ้าง เพื่อจะได้กำหนดราคาประเมินที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด ทั้งนี้ หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีนั้นตั้งอยู่บนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองต้องใช้ราคาประเมินตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกระบี่ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐเป็นที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินระยะความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร ราคาประเมิน ๓,๕๐๐ บาท ต่อตารางวา (ตามระยะความลึกมาตรฐาน) คำนวณเป็นราคาประเมินที่ดินอัตรา ๑,๔๕๐ บาท ต่อตารางวา

ในประเด็นนี้อำเภอเหนือคลองได้แนบเอกสารสำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๖๙๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดข้างต้น **จึงมีความเห็นว่าในการดำเนินการจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดจะดำเนินการนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ แต่เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แนบเอกสารประกอบเพื่อเป็นข้อมูลในการวินิจฉัย เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เห็นควรให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้ฝ่ายเลขาเพื่อนำเข้าที่ประชุมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ กรณีทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ.๒๕๖๖ เมื่อได้ให้ความเห็นในประเด็นที่ ๑ แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องวินิจฉัยอีก และองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ควรจัดทำข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ LTAX GIS ให้แล้วเสร็จเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ระบุได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีตั้งอยู่บนที่ดินเอกสารสิทธิ์ประเภทใดเพื่อจะได้กำหนดราคาประเมินที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด**

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดพิจารณา ทั้งนี้ขออนุญาตให้ อบต.เหนือคลองเข้าชี้แจงเพิ่มเติมครับ

ที่ประชุม ให้ อบต.เหนือคลองเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและข้อเท็จจริงเพิ่มเติมได้

ประธาน เชิญครับ

นางสาระภีฯ ในเรื่องของท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ ได้มีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าหน้าที่สำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่เพิ่มจำนวน ๓๗ ราย โดยมีหนังสือของกรมธนารักษ์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับโฉนดหรือ นส.๓ จะใช้อัตราในการคำนวณในอัตรา ๑,๔๕๐ บาท ขณะนี้ได้คำนวณเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยการประสานงานกับสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ค่ะ แต่ทาง อบต.เหนือคลองยังไม่ได้แจ้งประเมินในส่วนของการทบทวนในส่วนนี้ค่ะ

นางสุนันทาฯ ขอชี้แจงให้คณะกรรมการเข้าใจอย่างนี้ค่ะ ที่ดินที่ตั้งของท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ เป็นที่ดินในที่ราชพัสดุทั้งแปลง อาคารก็เป็นงบประมาณของราชพัสดุ คืออาคารราชพัสดุ เช่นกัน ในการประเมินเพื่อจะเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะเรียกเก็บจากผู้ครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ถ้าใช้ในส่วนราชการ ไม่ต้องจัดเก็บ จะเก็บเฉพาะร้านค้าที่ใช้ ประโยชน์เพื่อเป็นพาณิชย์ซึ่งทำสัญญาเช่ากับท่าอากาศยาน ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ส่ง รายชื่อร้านค้ามาให้กับ อบต.เหนือคลองเพื่อให้จัดเก็บภาษี เมื่อมีรายชื่อมีพื้นที่ใช้สอย ตามที่ได้รับแจ้ง กรณีมีพื้นที่ใช้สอยที่เป็นตัวอาคารจะเป็นตารางเมตร ตรงนี้จะไม่มีปัญหา เนื่องจากได้อัตราการก่อสร้างจากกรมธนารักษ์ไปแล้วใช่ไหมคะ คือการประเมินราคา สิ่งปลูกสร้างเฉพาะพื้นที่ใช้สอย เมื่อคำนวณที่ดินในแต่ละราย อบต.เหนือคลองทำถูกต้อง หรือไม่ เพราะพื้นที่ที่เป็น ๕ ชั้น จะต้องแบ่งสัดส่วนที่ดินเหมือนคอนโด เราต้องแบ่งสัดส่วนที่ดิน ออกมาเป็นที่ดินแต่ละราย แล้วจึงจะนำมาคูณ ๑,๔๕๐ บาท คิดเป็นตารางวาละ ๑,๔๕๐ บาท ดังนั้น ใน ๑ ร้านจะมีพื้นที่ไม่เท่ากัน เพราะฉะนั้นเขาจะคำนวณทั้งตึกก่อน คำนวณว่า ทั้งตึกใช้พื้นที่ก่อสร้างกี่ตารางวา แบ่งสัดส่วนออกมาใน ๕ ชั้น และในแต่ละ ๑ ตารางเมตร ใช้พื้นที่ที่ดินกี่ตารางวา มีสูตรในการคำนวณนะคะ ให้ อบต.เหนือคลองไปรับได้ที่ธนารักษ์ อาจจะคำนวณในเรื่องของราคาที่ดินผิดพลาดไปนะคะ ต้องเอาเนื้อที่แบ่งสัดส่วนออกมาก่อน แล้วค่อยไปคูณ ๑,๔๕๐ บาท นั่นคือฐานที่เราจะนำไปบวกกับราคาที่ดินบวกราคาสิ่งปลูกสร้าง นี่คือมูลค่าทรัพย์สินที่เราจะนำมาคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่ะ เพราะฉะนั้น จะต้องไปทำการบ้านตัวนี้มา เพื่อนำมาเสนอคณะกรรมการฯ ว่า ที่ผ่านมาคำนวณแบบไหน ถูกต้องตามที่กล่าวมาหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องก็ต้องทำใหม่ตามที่สำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน จังหวัดกระบี่แนะนำมา และ อบต.เหนือคลองต้องไปตรวจสอบด้วยนะคะว่า จำนวน ร้านค้าที่ให้มามีจำนวนครบถ้วนหรือไม่ ปีนี้กับปีหน้าไม่เท่ากันนะคะ อาจจะมีการเช่ามาใหม่ หรือไม่เช่าต่อ เนื่องจากจะมีการเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลา จำเป็นต้องไปตรวจสอบในทุก ๆ ปี

นายพงศ์สวัสดิ์ฯ ขออนุญาตครับท่านประธานฯ อยากสอบถามประเด็นที่ ๑ ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ เป็นผู้เช่าจากธนารักษ์หรือไม่ ประเด็นที่ ๒ การเช่าพื้นที่ในท่าอากาศยานฯ ต้องทำสัญญา เช่ากับท่าอากาศยานฯ เมื่อต้องเสียภาษีโดยเฉพาะภาษีที่ดิน ในความเข้าใจของผม ท่าอากาศยานฯ ควรจะเป็นผู้เสียภาษีที่ดินทั้งหมด เพราะเป็นเจ้าของที่ ส่วนคนที่เช่าร้าน ก็ต้องเสียภาษีในเรื่องของพาณิชย์ เรื่องป้าย อยากให้แยกเป็น ๒ ส่วน เจ้าหน้าที่จะได้ ทำงานได้ง่าย อาคารจะกี่ชั้นก็แล้วแต่ ข้อเท็จจริง ถ้าลักษณะของการคิดราคาคอนโดต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น กทม. ก็แล้วแต่ แต่ละชั้นจะมีราคาที่ต่างกัน ถ้าเอาข้อเท็จจริงตรงนี้เราจะ ทราบเลยว่า ชั้นล่างถูกกว่า ถ้าเป็นคอนโดยิ่งสูงยิ่งแพง ต้องแยกเป็นกรณีไป ดังนั้น เบื้องต้น ภาษีที่ดิน ผู้ที่ต้องเสียภาษีที่ดินคือ ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ แต่ภาษี โรงเรือนหรือภาษีอื่น ๆ เป็นคู่สัญญาหรือผู้ที่เช่าช่วงต่อ ควรจะแยกประเด็นให้ชัดเจน

ประธาน ท่านอื่นมีใครมีประเด็นเพิ่มเติมไหมครับ /สรุปว่ามีอยู่ ๓ ประเด็น
ประเด็นที่ ๑ แจ้งประเมินภาษีย้อนหลังไม่ได้ แต่ถ้า อบต.เหนือคลองแจ้งประเมินผิดพลาด สามารถแจ้งได้ภายใน ๓ ปี แต่ถ้าเกิน ๓ ปี ก็ไม่สามารถแจ้งได้แล้ว
ประเด็นที่ ๒ และ ๓ ทางฝ่ายเลขานุการขอเอกสารเพิ่มเติม ซึ่งจะทำเรื่องแจ้งไปยัง อบต. เหนือคลอง ในภายหลัง หลังจากมีมติที่ประชุมแล้ว

นางสุนันทาฯ ตามที่ท่านนายกพงศ์สวัสดิ์ฯ นายกเทศมนตรีตำบลศาลาด่าน ได้ตั้งข้อสังเกตไว้นะคะ สัญญาเช่านะคะไม่ว่าจะเป็นที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หรือประกอบการเกษตรหรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้เสียภาษีคือผู้เช่า สัญญาที่เกิดระหว่างธนารักษ์กับผู้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระภาษี เพราะฉะนั้นการคำนวณจะคำนวณจากพื้นที่ตามสัญญาเช่า ขอบคุณค่ะ

ประธานฯ สัญญาเช่าไม่ว่าจะเป็นราชการหรือเอกชน เป็นการตกลงกันระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ถือว่าเป็นความสมัครใจในการที่จะยอมรับกันก่อนทำสัญญา เรื่องการเสียภาษีหรือไม่เสียเป็นเรื่องที่มีการตกลงกันเอง รัฐไม่ได้เกี่ยวข้อง รัฐมีหน้าที่เก็บภาษีให้ถูกต้อง มีท่านใดเสนอความเห็นหรือสอบถาม อบต.เหนือคลองเพิ่มไหมครับ ถ้าไม่มี ขอเชิญ อบต.เหนือคลองออกจากที่ประชุม เพื่อให้คณะกรรมการฯ ได้พิจารณามีมติต่อไปครับ

ที่ประชุม มีมติเป็นเอกฉันท์กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองขอหารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ได้เข้าตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่าการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การคำนวณฐานภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภทไม่ถูกต้อง และการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีไม่ถูกต้อง ส่งผลให้การประเมินภาษี ปี ๒๕๖๖ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองผิดพลาด โดยสำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ ให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จำนวน ๓ ประเด็น ดังนี้

- ประเด็นที่ ๑ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจพบว่ามีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องชำระภาษีแต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งประเมินภาษีประจำปี ๒๕๖๖ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีในเดือนกุมภาพันธ์ และมาตรา ๔๖ กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี ประกอบกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้ขยายระยะเวลาแจ้งการประเมินภาษีจากเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เป็นภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๖ และระยะเวลาการชำระภาษีจากเดือนเมษายน ๒๕๖๖ เป็นเดือนมิถุนายน ๒๕๖๖ ทั้งนี้ ในกรณีมีเหตุจำเป็นผู้บริหารท้องถิ่นอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดำเนินการดังกล่าวออกไปอีกได้ตามความจำเป็นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แต่ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังได้ ดังนั้น กรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองตรวจพบว่า มีเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องชำระภาษี แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ และล่วงเลยระยะเวลาการแจ้งประเมินภาษีและการชำระภาษีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ และองค์การบริหารส่วน

ตำบลเหนือคลองไม่มีอำนาจแจ้งการประเมินภาษีย้อนหลังประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินรายดังกล่าวได้ แต่หากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้ ทั้งนี้ การทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าวจะกระทำไม่ได้เมื่อพ้นสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๓

➢ ประเด็นที่ ๒ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตรเป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า ในการดำเนินการจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดจะดำเนินการนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ แต่เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แนบเอกสารประกอบเพื่อเป็นข้อมูลในการวินิจฉัย เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้ฝ่ายเลขาเพื่อนำเข้าที่ประชุมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในการคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งคำนวณได้ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา ๓๗ ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย เป็นไปตามมาตรา ๔๒ ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

➢ ประเด็นที่ ๓ กรณีการทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า ในการดำเนินการจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดจะดำเนินการนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ แต่เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้แนบเอกสารประกอบเพื่อเป็นข้อมูลในการวินิจฉัย เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้ฝ่ายเลขาเพื่อนำเข้าที่ประชุมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ กรณีทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ.๒๕๖๖ เมื่อได้ให้ความเห็นในประเด็นที่ ๑ แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องวินิจฉัยอีก และองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ควรจัดทำข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ LTAX GIS ให้แล้วเสร็จเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ระบุได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีตั้งอยู่บนที่ดินเอกสารสิทธิ์ประเภทใดเพื่อจะได้กำหนดราคาประเมินที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

<u>ระเบียบวาระที่ ๔</u> เรื่องอื่น ๆ

นายพงศ์สวัสดิ์ฯ ท่าเรือศาลาด่านที่ทางกรมเจ้าท่าได้ก่อสร้างไว้ให้แล้ว ในงบประมาณ ๕๙ ล้านบาท ตอนนี้ทางเทศบาลตำบลศาลาด่านได้ขออนุญาตใช้ชั่วคราวอยู่ ตอนนี้เป็นปีที่ ๒ ปรากฏว่างานบางส่วนชำรุด โดยเฉพาะห้องน้ำ หลังคารั่ว จึงได้ทำหนังสือให้ทางกรมเจ้าท่าเข้ามาเพื่อทำการซ่อมแซมและปรับปรุง ผมมีข้อสงสัยว่า ถ้าหากเทศบาลตำบลศาลาด่านจะขอใช้พื้นที่เป็นการถาวร ต้องขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ ซึ่งวันนี้ขั้นตอนระหว่างกรมธนารักษ์กับกรมเจ้าท่ายังไม่มีการส่งมอบ เมื่อไม่มีการส่งมอบงาน ทางเทศบาลฯ ก็ต้องใช้พื้นที่แบบชั่วคราว พอมีคนจะมาขอติดป้ายโฆษณา เพื่อจะได้มีรายได้เพิ่ม ก็ไม่สามารถทำได้ เทศบาลฯ จะเอางบประมาณมาซ่อมแซมก็ไม่สามารถทำได้ เวลาที่มีรัฐมนตรี หรือแม้กระทั่งผู้ว่าราชการจังหวัดลงพื้นที่ ก็จะมีคำถามว่า ทำไมห้องน้ำรั่ว ทำไมเป็นแบบนี้ ทำไมส่วนราชการจึงไม่ดำเนินการซ่อมแซม เนื่องจากเป็นเมืองท่องเที่ยวด้วย เวลาชาวต่างชาติถ่ายรูปไป หรือเก็บเงินจากนักท่องเที่ยว จึงเป็นคำถามว่าเก็บค่าธรรมเนียมเหยียบแผ่นดินไปเพื่ออะไร เพราะไม่เห็นการพัฒนาเลย ท่าเรือเป็นศูนย์กลางท่องเที่ยวของฝั่งอันดามัน ซึ่งมีเรือจากเกาะหลีเป๊ะ ออกจากท่าเรือเกาะหลีเป๊ะประมาณ ๐๘.๐๐-๐๘.๓๐ น. มาถึงท่าเรือศาลาด่านประมาณ ๑๑.๓๐ น. ใช้เวลาประมาณ ๓ ชั่วโมง นอกจากนี้มีเรือต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรือของบันดาหยา เรือสตูล และเรือไทเกอร์ไลน์ นอกจากนี้มีเรือเพชรไพลินที่เกาะลันตา วิ่งไปเกาะพีพีอีก ๑ ลำ เรือแฟมิลี่ หลายๆ ลำต่อวัน ทำให้เรือเกิดความล่าช้าเพราะเรือเข้าท่าเรือค่อนข้างลำบาก เมื่อนักท่องเที่ยวขึ้นเรือจำนวนมากกว่าพันคน ไปใช้ห้องน้ำ ห้องน้ำตัน หลังคาห้องน้ำรั่ว ประตูก็พัง เทศบาลฯ ได้เพียงแค่แก้ปัญหาเบื้องต้นให้ เมื่อส่งเรื่องไปยังกรมเจ้าท่า ได้รับแจ้งว่า ผู้รับเหมาถูกฟ้องล้มละลายไปแล้ว ต้องใช้งบฉุกเฉินมาซ่อม ขั้นตอนเยอะมาก เมื่อ ๒ หน่วยงานไม่ประสานงานกัน เทศบาลฯ ผู้ขออนุญาตใช้พื้นที่ก็จะโดนปะทะตลอด จึงขอฝากให้ท่านธนารักษ์รีบรับ และรีบซ่อม เพราะหากทางธนารักษ์ไม่รับ เทศบาลฯ ก็ไม่สามารถดำเนินการอะไรต่อได้เลย จะมอบอย่างไรให้ใช้เป็นการสาธารณะ หรือเพื่อเป็นการพาณิชย์ ก็ว่ากันอีกครั้งนึง

ประธานฯ เนื่องจากธนารักษ์พื้นที่กระบี่เพิ่งย้ายมาใหม่ ยังไงก็ฝากติดตามด้วยนะครับ เพื่อให้เทศบาลตำบลศาลาด่านสามารถดำเนินการซ่อมแซมได้ เพื่อจะได้เกิดประโยชน์ ท่าเรือศาลาด่านเป็นเมืองหน้าด่าน เพราะตั้งแต่ปากบารา หลีเป๊ะ กันตัง ไปเกาะพีพี ก็จะมาผ่านท่าเรือที่นี่ ฝากท่านธนารักษ์ดำเนินการด้วยนะครับ ขอบคุณครับ

นางสุนันทาฯ ขอนุญาตท่านประธานฯ ค่ะ กรณีที่กรมเจ้าท่าเอาเงินงบประมาณของกรมเจ้าท่ามาก่อสร้างท่าเรือ ไม่ว่าจะเป็นท่าเรือตรงไหน พอสร้างเสร็จไม่ใช่ภารกิจที่เจ้าท่าจะต้องดูแลต่อ ต้องนำมาให้ธนารักษ์มาเป็นผู้เข้าใช้ประโยชน์ และโดยปกติก็ให้ท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลตามอำนาจหน้าที่ ส่วนผู้ดูแลจะใช้หรือจะเช่า อยู่ที่วัตถุประสงค์ของกรมเจ้าท่าในการก่อสร้าง กรณีเหมือนท่าเรือเกาะพีพี วัตถุประสงค์เพื่อเป็นท่าเรือเชิงพาณิชย์ เมื่อขึ้นว่าเชิงพาณิชย์จะมาใช้เป็นสาธารณะไม่ได้ ต้องใช้เป็นเชิงพาณิชย์นั่นคือ ต้องเช่า เพราะฉะนั้นเราจะใช้หรือจะเช่า ต้องดูว่าวัตถุประสงค์ของการก่อสร้างของเจ้าท่าเขาสร้างเพื่ออะไร สำหรับกรณีของท่าเรือศาลาด่าน จะรับไปเพื่อพิจารณาให้นะคะ จะกลับไปหาข้อมูลเพิ่มเติมที่สำนักงานว่าขณะนี้อยู่ในขั้นตอนไหน จะรีบดำเนินการให้เร็วที่สุด

เพราะเพิ่งย้ายมาและเพิ่งจะได้รับทราบข้อมูลจากท่านนายกฯ กรณีนี้จะรีบหาข้อมูลให้ค่ะ ว่าทางกรมเจ้าท่าได้ส่งมอบให้กับธนารักษ์หรือยัง ถ้าวัตถุประสงค์ไม่ได้ใช้เพื่อสาธารณะ จะง่ายกว่า เพราะไม่ต้องส่งเข้าไปกรมธนารักษ์ แต่ถ้าเป็นเชิงพาณิชย์ จะสามารถให้เช่าได้เลย ซึ่งราคาไม่แพง โดยจะให้เจ้าหน้าที่ประเมินให้อีกครั้ง

นายพงศ์สวัสดิ์ฯ ขออนุญาตเพิ่มเติมครับ ผมขอยกตัวอย่างของกรมโยธาธิการและผังเมือง เมื่อมีการก่อสร้างถนน ในระหว่างก่อสร้างทางโยธาฯ จะทำหนังสือมาเลยเพื่อให้ อบจ. หรือเทศบาลฯ รับมอบทรัพย์สินเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ในการรับมอบทรัพย์สินของเทศบาลฯ จะต้องผ่านสภาฯ ซึ่งสมาชิกสภาต้องเห็นชอบให้รับมอบ ไม่ใช่เห็นชอบจากนายกฯ คนเดียว ในสภาก็จะให้ความเห็นว่า จะรับมอบก็ต่อเมื่องานนั้นก่อสร้างแล้วเสร็จสามารถใช้งานได้ เบื้องต้นการก่อสร้างท่าเรือศาลาด่าน ขอเพื่อการสาธารณะ ฝากธนารักษ์พื้นที่กระบี่กลับไปตรวจสอบได้เลย ยากง่ายไม่เป็นไร เพียงแต่ว่าอยากให้ธนารักษ์ได้ลงพื้นที่ไปดู อยากให้ทราบปัญหา เรือจากภูเก็ตมา ตอนนี้ ๓ บริษัท และจะมาเพิ่มอีก ๑ บริษัท เป็น ๔ บริษัท เมื่อนักท่องเที่ยวมา แล้วห้องน้ำชำรุดไม่สามารถซ่อมแซมได้ ส่วนพี่น้องมุสลิมก็ใช้น้ำในการละหมาด ส่วนนี้เทศบาลฯ ก็มีการเติมน้ำให้อยู่แล้ว แต่ของที่พังไม่สามารถดำเนินการได้ ท่าเรือในตอนนี้ไม่ได้เก็บค่าจอดเลย เพราะเป็นท่าเรือสาธารณะ เข้าจอดได้ฟรี ขอบคุณครับ

ประธานฯ ท่านธนารักษ์ฯ แจ้งแล้วว่ามีวัตถุประสงค์ ๒ ประการ คือ เป็นสาธารณะ หรือเป็นเชิงพาณิชย์ ฝากท่านธนารักษ์ฯ ไปตรวจสอบเอกสารดูนะครับตามที่นายกเทศมนตรีตำบลศาลาด่านท่านได้แจ้งไว้ ว่าวัตถุประสงค์เป็นอย่างไร เบื้องต้นที่ทราบคือเป็นสาธารณะ เพื่อความถูกต้องนะครับ ในวันนี้ท่านธนารักษ์ฯ ก็ได้รับทราบปัญหาแล้ว และผมเชื่อว่าจะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างแน่นอน และรวดเร็ว เทศบาลฯ เตรียมงบประมาณไว้ได้เลยเพื่อซ่อมแซมครับ ขอบคุณทุกท่านครับ

เลิกประชุม เวลา ๑๑.๔๐ น.

(นางสาวขัตติยา สุทธิเกิด)
นักส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นปฏิบัติการ
ผู้ช่วยเลขานุการ
ผู้จดบันทึกรายงานการประชุม

(นางญะจิตร สุดดวง)
ผู้อำนวยการกลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น
ผู้ช่วยเลขานุการ
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

ที่ กบ ๐๐๒๓.๘/ว๗๐๕

ที่ว่าการอำเภอเกาะลันตา
หมู่ที่ ๑ ต.เกาะลันตาน้อย กบ ๘๑๑๕๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง หารือการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ที่ กบ ๗๓๙๐๒/๔๙๗
ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยอำเภอเกาะลันตาได้รับขอหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยว่า ได้รับแจ้งจากนายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย จากการพิจารณาแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวในปัจจุบันยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ ตามบัญชีแนบท้าย ข จึงหารือว่าความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยถูกต้องหรือไม่

อำเภอเกาะลันตาพิจารณาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่า ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน บัญญัติว่า ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และมาตรา ๓๗ บัญญัติว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้จัดเก็บภาษี ตามอัตรา ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี ดังนั้น ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีต้องเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น และหากปรากฏว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลงให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว

/ ๒. ข้อ ๒ ...

๒. ข้อ ๒ แห่งประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม บัญญัติว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายถึงการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามความหมายของคำว่า "ประกอบการเกษตร" ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึงการทำการประมงและการทอผ้า และให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย และข้อ ๕ ประกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยฉบับเดียวกัน บัญญัติว่า การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามข้อ ๒ ที่มีชนิดพืช ชนิดสัตว์ หรือ ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในบัญชีแนบท้ายประกาศฉบับนี้ ให้มีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือโรงเรือน อัตราการใช้ที่ดิน หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้าย ดังนี้ โค กระบือโตเต็มวัย ต้องมีพื้นที่คอกหรือโรงเรือน ขนาด ๗ ตารางเมตร/ต่อตัว และต้องใช้ที่ดิน ๑ ตัวต่อ ๕ ไร่ หรือ แพะ-แกะโตเต็มวัย ต้องมีพื้นที่คอกหรือโรงเรือน ขนาด ๒ ตารางเมตร/ต่อตัว และต้องใช้ที่ดิน ๑ ตัวต่อไร่ ฯลฯ จึงถือได้ว่าเป็นการประกอบการเกษตรตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

๓. ข้อเท็จคือ นายประเสริฐ ตันหรรษ์ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้าที่ ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยได้ประเมินตามแบบแสดงรายงานการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ เป็นที่ดินประเภท ๔ ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย

๔. เมื่อพิจารณามาตรา ๕ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบข้อ ๒ และข้อ ๕ แห่งประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม **จึงไม่ถือเป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง** จากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ เป็นเพื่อประกอบการเกษตร **แต่เป็นการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ เพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒)** ตามความนัยมาตรา ๓๗ วรรคแรก (๓) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ในที่ดินดังกล่าว จำต้องจัดให้มีคอกหรือโรงเรือน ขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว ไว้เพื่อการเลี้ยงโคด้วย แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวประกอบเกษตรกรรมแล้วใช้เลี้ยงสัตว์แต่สภาพความเป็นจริงเป็นที่โล่งไม่มีคอกหรือโรงเรือน จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามแก่สภาพ เพื่อเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการเกษตร ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมด้วย

อำเภอเกาะลันตาจึงหารือความเห็นของอำเภอเกาะลันตายังจังหวัดกระบี่ว่าถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายนพรัตน์ ศรีพรหม)
นายอำเภอเกาะลันตา

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ
โทร. ๐ ๗๕๖๘ ๔๗๐๒
โทรสาร ๐ ๗๕๖๘ ๔๗๐๒

รับที่ 3413
วันที่ 25 ต.ค. 66
เวลา

ที่ กบ ๗๓๙๐๒/๔๙๗

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย
๑๔๔ ม.๑ อำเภอเกาะลันตา
จังหวัดกระบี่ ๘๑๑๕๐

๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง หารือการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอเกาะลันตา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบ ภ.ด.ส. ๕ จำนวน ๑ ชุด
๒. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ได้รับแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕ จาก นายประเสริฐ ตันหรรษ์ กรณีแปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๖๘๐ เล่มที่ ๑๐๗ หน้า ๘๐ ตำบลเกาะลันตาน้อย อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ จากเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อยได้ประเมินตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗ มีการประเมินเป็นประเภท ๔ ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ โดยส่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เลี้ยงสัตว์ จำนวน ๒ ราย นั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ได้พิจารณาตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓ ตามบัญชีแนบท้าย ข ต้องประกอบการเกษตรให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตาราง จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวประกอบการเกษตรกรรม เพื่อใช้เลี้ยงสัตว์แต่สภาพความเป็นจริงเป็นที่โล่งไม่มีคอกหรือโรงเรือน

ดังนั้น จึงขอหารือว่า จากการพิจารณาของ องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย ถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายก้าหรีม อาจหาญ)
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบล รักษาราชการแทน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลันตาน้อย

งานจัดเก็บรายได้
กองคลัง
โทรศัพท์/ โทรสาร ๐-๗๕๖๘-๔๗๐๓-๔
www.kohlantanoi.go.th

เอกสารประกอบวาระที่ ๔.๒

เอกสาร ๔

ที่ กบ ๐๐๒๓.๑๓/๑๙๕๐

ที่ว่าการอำเภอเหนือคลอง
ถนนเหนือคลอง-พรุเตียว กบ ๘๑๑๓๐

๑ ธันวาคม ๒๕๖๖

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๖๙๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอเหนือคลองได้รับรายงานจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองว่า สำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ ได้เข้าตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การคำนวนฐานภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภทไม่ถูกต้อง และการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีไม่ถูกต้อง ส่งผลให้การประเมินภาษี ปี ๒๕๖๖ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองผิดพลาด สำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้ขอหารือและขอคำแนะนำแนวทางปฏิบัติในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตร เป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร

๓. การทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง เป็นไปด้วยความถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย จึงขอส่งการหารือและขอคำแนะนำแนวทางปฏิบัติขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง มายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุธีญ์ คีรีเดช)
ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการพิเศษ) รักษาราชการแทน
นายอำเภอเหนือคลอง

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ
โทร./โทรสาร ๐-๗๕๖๙-๕๕๕๖

ที่ว่าการอำเภอเหนือคลอง
เลขรับที่ 5129
วันที่ 16 พ.ย. 66
เวลา.....

ที่ กบ ๗๓๓๐๒/ว๙๐

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง
ถนนบ้านนาออก – คลองขนาน กบ ๘๑๑๓๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ขอหารือการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน นายอำเภอเหนือคลอง

อ้างถึง ๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
๒. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๗๑๕ ลงวันที่๑๘ พฤศจิกายน๒๕๖๕
๒. หนังสือท่าอากาศยานกระบี่ ที่ คค ๐๕๐๖.๑/๒๖๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ของผู้ประกอบการภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ ตำบลเหนือคลอง อำเภอเหนือคลอง จังหวัดกระบี่ ซึ่งเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี มาตรา ๕ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ทั้งนี้ สำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ ได้ตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่า

๑. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สนามบินนานาชาติกระบี่ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่แปลง ดังกล่าวองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองจะใช้วิธีสอบถามด้วยหนังสือไปยังท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ว่ามีผู้ประกอบการรายใดบ้างที่ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ เมื่อได้รับข้อมูลจะนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี ๒๕๖๖ ของผู้ประกอบการในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้ขอข้อมูลการเช่า พื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ที่ กบ ๗๓๓๐๒/๗๑๕ ลงวันที่๑๘ พฤศจิกายน๒๕๖๕ และได้รับแจ้งข้อมูลการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ ตามหนังสือท่าอากาศยานกระบี่ ที่ คค ๐๕๐๖.๑/๒๖๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ มีข้อมูลผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ จำนวน ๔๒ สัญญา ข้อมูลที่ได้รับประกอบไป ด้วยเลขที่สัญญา ชื่อผู้ประกอบการ รายละเอียดพื้นที่เช่า ได้แก่ ที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) ประเภทกิจการ ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้ใช้ข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี ๒๕๖๖

จากการลงพื้นที่สังเกตการณ์พื้นที่จริง ในวันที่๒๐ มิถุนายน๒๕๖๖ โดยได้สังเกตการณ์ผู้ประกอบการณ์รายบริษัท ไทยแอร์เอเชีย จำกัด พบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งประเมินภาษีของสิ่งปลูกสร้างเพียงรายการเดียว คือ สำนักงานผู้ให้บริการภาคพื้น (คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตรม. ขึ้นไป) แต่ไม่มีการแจ้งประเมินภาษีพื้นที่เช่าภายในอาคารสนามบิน เจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ได้ชี้แจงด้วยวาจาว่า ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยยึดข้อมูลตามที่ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ส่งให้และเจ้าหน้าที่ท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ได้ชี้แจงว่าผู้ประกอบการรายดังกล่าวได้เช่า

.../พื้นที่ใน

พื้นที่ในอาคารสนามบินด้วย แต่ไม่ได้ให้ข้อมูลกับองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองไม่ได้ระบุว่าขอข้อมูล ณ วันใด ซึ่งในขณะนั้นท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ อยู่ระหว่างการเปิดใช้อาคารหลังใหม่ และจะมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ใหม่ จึงเข้าใจว่าองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองต้องการ ข้อมูลสัญญาอาคารหลังใหม่ จึงส่งข้อมูลสัญญาเช่าเฉพาะสัญญาเช่าอาคารหลังใหม่ ไม่ได้แจ้งข้อมูลสัญญาเช่าอาคารหลังเก่าซึ่งระยะเวลาการเช่าครอบคลุมวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ ซึ่งจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปีภาษี ๒๕๖๖ โดยมีสัญญาเช่าที่ผู้ประกอบการได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่เพิ่มเติมจากที่องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓๗ ราย นอกจากนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ประกอบการ ซึ่งไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี ๒๕๖๖ เช่น ราย บริษัท ไทย จัดการลองสเตย์ จำกัด จำนวน ๑๐๑.๔๕ บาท แต่สัญญาเช่าของผู้ประกอบการรายดังกล่าว ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๖

๒. การคำนวณฐานภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภทไม่ถูกต้อง

จากการตรวจสอบการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีที่เช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานกระบี่ เพื่อประกอบธุรกิจ พบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยข้อมูลการเช่าพื้นที่ภายในท่าอากาสยานที่ได้รับจากท่าอากาศยานกระบี่ ซึ่งใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าเป็นตารางเมตร มาคำนวณเป็นขนาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุประเภทสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคาร ใช้ราคาประเมินที่ดิน ๗๔๐ บาท ต่อตารางเมตร เช่นเดียวกับพื้นที่อื่นในเขตท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ๗,๘๕๐.- บาท ต่อตารางเมตร โดยราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกระบี่กำหนด แต่มิได้คำนวณฐานภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารของท่าอากาศยานกระบี่ เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ได้แก่ การใช้ประโยชน์ในกิจการของกรมท่าอากาศยานที่มิได้หาผลประโยชน์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี และใช้ประโยชน์อื่นตามมาตรา ๓๗ (๓) ให้เอกชนเช่าเพื่อทำกิจกรรมเชิงพาณิชย์ตามที่กรมท่าอากาศยานกำหนดซึ่งอยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

๓. การคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษี ไม่ถูกต้อง

จากการตรวจสอบการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อเป็นฐานภาษีของที่ดินในเขตท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ พบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ราคาประเมิน ๗๔๐.- บาทต่อตารางวา สำหรับประเมินราคาที่ดินทุกแปลงในเขตท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งลูกสร้างสำหรับปีภาษี ๒๕๖๖ ไม่เป็นไปตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่กระบี่จัดส่งให้และไม่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกระบี่ เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) ลงวันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ แล้วแต่กรณี ประกอบกับตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่กระบี่ แจ้งว่าพื้นที่ของท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ ตั้งบนอยู่ที่ดินราชพัสดุ ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓. ก) จำนวน ๖๐ แปลง และที่ดินส่วนที่เหลือเป็นที่ดินราชพัสดุที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓. ก) ที่ตั้งคาบเกี่ยวในเขตตำบลเหนือคลอง

.../อำเภอ

อำเภอเหนือคลอง และตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ แต่ทางองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ไม่ได้จัดทำข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ LTAX GIS ให้แล้วเสร็จเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ไม่สามารถระบุได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีนั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเอกสารสิทธิ์ประเภทใดบ้าง เพื่อจะได้กำหนดราคาประเมินที่ดินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีนั้น ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ต้องใช้ราคาประเมินตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกระบี่ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ เป็นที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ระยะความลึกมาตรฐาน ๔๐ เมตร ราคาประเมิน ๓,๕๐๐.- บาท ต่อตารางวา (ตามระยะความลึกมาตรฐาน) คำนวณเป็นราคาประเมินที่ดินอัตรา ๑,๔๕๐.- บาท ต่อตารางวา

ทั้งนี้ ส่งผลให้การประเมินภาษีปี ๒๕๖๖ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลองผิดพลาด สำนักงานตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดกระบี่ จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง พิจารณาใช้อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ขอหารือและขอคำแนะนำแนวทางการปฏิบัติการ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ไม่ได้แจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปีภาษี ๒๕๖๖ สามารถประเมินภาษีย้อนหลังได้หรือไม่

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่าในการกำหนดจำนวนเนื้อที่ดินโดยแปลงจากหน่วยตารางเมตร เป็นตารางวา เพื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และใช้ข้อมูลขนาดพื้นที่เช่ามาคำนวณเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุสิ่งปลูกสร้างเป็นสำนักงานความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น ตามลักษณะของอาคารท่าอากาศยานนานาชาติกระบี่ การคำนวณฐานภาษีถูกต้องหรือไม่ ต้องคำนวณฐานภาษีอย่างไร

๓. การทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๖ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ขอหารือและขอคำแนะนำแนวทางการปฏิบัติการ มายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดกระบี่ เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปด้วยความถูกต้อง ชอบตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง ทราบด้วย จักเป็นพระคุณอย่างสูง ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ประสิทธิ์ ไกรบุตร

(นายประสิทธิ์ ไกรบุตร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง

กองคลัง
โทรศัพท์ ๐-๗๕๖๙-๒๒๔๖
โทรสาร ๐-๗๕๖๙-๑๑๐๖

"ซื่อสัตย์ สุจริต มุ่งสัมฤทธิ์ของงาน ยึดมั่นมาตรฐาน บริการด้วยใจเป็นธรรม"