

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๒๓๐๘



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๖๔

เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพื้นวิสัย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดสมุทรปราการ)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๓.๓/๓๔๒๒ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๕๕๕๓ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๔

ด้วยจังหวัดสมุทรปราการแจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี ได้ทारीข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพื้นวิสัย เนื่องจากพนักงานประเมินได้ตรวจสอบและประเมินภาษีที่ดินจำนวน ๒ แปลง ว่ามีลักษณะสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยผู้เสียภาษีได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี เนื่องจากไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ เพราะเหตุพื้นวิสัยตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยให้เหตุผลว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่สีเขียว มีสภาพเป็นบ่อเลี้ยงปลา ซึ่งประกอบกิจการให้เช่าเลี้ยงปลาโดยตลอด แต่ต่อมาทางราชการได้อนุญาตหรือยินยอมให้มีการปลูกสร้างโรงงานจับปลาล้อมที่ดินไม่สามารถนำน้ำขึ้นมาจากคลองเพื่อประกอบกิจการต่อไปได้ ประกอบกับไม่มีเจตนาปล่อยให้ที่ดินรกร้าง แต่เพราะไม่สามารถหาเงินมาเพื่อลงทุนในการประกอบกิจการอย่างอื่นได้ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสมุทรปราการในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ได้พิจารณาแล้วมีมติว่าในกรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุพื้นวิสัยตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ และพนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ และหนังสือสั่งการแนวทางปฏิบัติแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสมุทรปราการ จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสภาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๕๘๕๓



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๖๔

เรื่อง ทหารื้อข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๓.๓/๓๙๒๒ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

ตามที่จังหวัดสมุทรปราการแจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี ได้ทหารื้อข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย เนื่องจากพนักงานประเมินได้ตรวจสอบและประเมินภาษีที่ดินจำนวน ๒ แปลง ว่ามีลักษณะสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยผู้เสียภาษีได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี เนื่องจากไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ เพราะเหตุพินวิสัยตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยให้เหตุผลว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่สีเขียว มีสภาพเป็นบ่อเลี้ยงปลา ซึ่งประกอบกิจการให้เช่าเลี้ยงปลาโดยตลอด แต่ต่อมาทางราชการได้อนุญาตหรือยินยอมให้มีการปลูกสร้างโรงงานจนปิดล้อมที่ดินไม่สามารถนำน้ำขึ้นมาจากคลองเพื่อประกอบการต่อไปได้ ประกอบกับไม่มีเจตนาปล่อยให้ที่ดินรกร้าง แต่เพราะไม่สามารถหาเงินมาเพื่อลงทุนในการประกอบการอย่างอื่นได้ ซึ่งคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสมุทรปราการในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ได้พิจารณาแล้วมีมติว่า ในกรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุพินวิสัยตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ และพนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ และหนังสือสั่งการแนวทางปฏิบัติแล้ว รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินตามข้อหาหรือมีลักษณะติดถนน รพช. ด้านหน้ามีการนำขยะมาทิ้ง ด้านข้างและด้านหลังเป็นโรงงานอุตสาหกรรม อยู่บริเวณใกล้เคียงกับการประกอบอาชีพเลี้ยงปลา ซึ่งผู้เสียภาษีประกอบกิจการให้เช่าเลี้ยงปลาโดยตลอด กรณีดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นที่ดินที่โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ การกล่าวอ้างว่าทางราชการได้อนุญาตหรือยินยอมให้มีการปลูกสร้างโรงงานปิดล้อมที่ดิน จนผู้เสียภาษีไม่สามารถนำน้ำขึ้นมาจากคลองเพื่อประกอบการต่อไปได้ และไม่สามารถหาเงินมาเพื่อลงทุนในการประกอบการอย่างอื่นได้ ซึ่งเหตุผลที่ไม่มีการทำประโยชน์ดังกล่าว มิใช่เหตุอันเนื่องมาจากมีเหตุธรรมชาติหรือเหตุพินวิสัย อันเป็นบทยกเว้นของหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างใด ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้เสียภาษีไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา รวมทั้งไม่ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ หรือถูกรอนสิทธิในการทำประโยชน์โดยกฎหมาย หรือโดยคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาล หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ตามข้อ ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ จึงต้องประเมินภาษีโดยจัดเก็บภาษีประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้

/ทำประโยชน์...

ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามมาตรา ๓๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และหากพนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ และหนังสือสั่งการ แนวทางปฏิบัติแล้วองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ก็ยอมดำเนินการไปด้วยความถูกต้องแล้ว จึงเห็นด้วยกับ คำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสมุทรปราการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดสมุทรปราการ พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้  
โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘  
ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิษฐาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
เลขรับ..... 1359  
วันที่ ๔ มี.ค. ๒๕๖๔  
เวลา.....



กระทรวงมหาดไทย  
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย  
วันที่ - 4 มี.ค. 2564  
เลขรับ 10349  
เวลา 13:05 น.  
ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ

ที่ สป ๐๐๒๓.๓/ ๓๙๒๒

ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
เลขรับ..... 11689  
วันที่ - 4 มี.ค. 2564  
เวลา.....

เรื่อง ทारीข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสืออำเภอบางพลี ที่ สป ๐๐๒๓.๘/๓๒๖  
ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๖๔

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดสมุทรปราการได้รับรายงานจากอำเภอบางพลีว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่  
ทारीข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย เนื่องจากพนักงานประเมินได้ตรวจสอบ  
และประเมินภาษีที่ดินจำนวน ๒ แปลงว่ามีลักษณะสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยที่ดินดังกล่าวติดถนน รพช.  
ด้านหน้ามีการนำขยะมาทิ้ง ด้านข้างและด้านหลังเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ที่ดินอยู่บริเวณใกล้เคียงกับ  
การประกอบอาชีพเลี้ยงปลา โดยผู้เสียภาษีได้ทำการคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีดังกล่าวว่า  
ประเมินไม่เป็นธรรม เนื่องจากที่ดินไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ดังที่เคยทำมา เพราะเหตุพินวิสัย  
ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒  
ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) โดยให้เหตุผลว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในพื้นที่สีเขียว มีสภาพเป็น  
บ่อเลี้ยงปลาซึ่งได้ประกอบกิจการให้เช่าเลี้ยงปลาโดยตลอด แต่ต่อมาทางราชการได้อนุญาตหรือยินยอม  
ให้มีการปลูกสร้างโรงงานจนปิดล้อมที่ดินจนไม่สามารถนำน้ำขึ้นมาจากคลองเพื่อประกอบกิจการต่อไปได้  
ประกอบกับไม่มีเจตนาปล่อยให้ที่ดินดังกล่าวรกร้าง แต่เพราะไม่สามารถหาเงินมาเพื่อลงทุนในการประกอบกิจการ  
อย่างอื่นได้ องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่จึงขอหารือ ๒ ประเด็นดังนี้

๑. ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินได้เพราะเหตุพินวิสัยตามกฎหมายกระทรวง  
กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่  
๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีพนักงานประเมินมีความเห็นว่าการประเมินภาษีของที่ดินทั้งสองแปลงต้องชำระภาษี  
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จังหวัดสมุทรปราการขอเรียนว่า ในการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ประจำจังหวัด ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ มีมติ ดังนี้

๑. กรณีที่ดินไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้เพราะเหตุพินวิสัยตามกฎหมายกระทรวง  
กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่  
๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) หรือไม่ อย่างไร เห็นว่า ตามมาตรา ๕๖ กำหนดว่า ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพินวิสัย  
ที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
มีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุขึ้นในช่วงระยะเวลาใดช่วงระยะเวลาหนึ่งได้  
ประกอบกับระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า เหตุอันพินวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป หมายความถึง เหตุที่เกิดจากสาธารณภัย

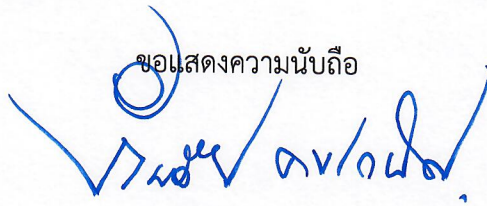
/และ ...

และให้หมายความรวมถึงภัยพิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินอุดหนุนราชการเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติกรณีฉุกเฉินด้วย ฉะนั้น การจะยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย ในกรณีดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นเหตุพินวิสัยตามกฎหมายกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) แต่อย่างไร

๒. กรณีพนักงานประเมินมีความเห็นว่า การประเมินภาษีของที่ดินต้องชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร เห็นว่า หากพนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ และหนังสือสั่งการแนวทางปฏิบัติแล้ว ก็ย่อมดำเนินการไปด้วยความถูกต้องแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายวันชัย คงเกษม)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทรศัพท์ ๐ ๒๓๙๕ ๕๗๓๓

14/20/66



กรมการปกครอง  
จังหวัดสมุทรปราการ  
เลขที่ 1659  
วันที่ 28 ม.ค. 2564  
เวลา

ที่ สป ๐๐๒๓.๘ / ๓๒๖

ที่ว่าการอำเภอบางพลี  
ถนนสุขาภิบาล ๒ สป ๑๐๕๔๐

๒ มกราคม ๒๕๖๔

ผู้พิมพ์และจัดพิมพ์  
วันที่  
ฉบับที่ 1 เดือน 2 พ.ศ. ๖4  
เวลา 9:10 น.

เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

- อ้างถึง ๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒  
๒. กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ ที่ สป ๗๑๘๐๒/๑๐๑ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๖๔

จำนวน ๑ ชุด

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่รายงาน ว่า ได้รับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สืบเนื่องจากพนักงานประเมินภาษี ได้ตรวจสอบและประเมินภาษีของผู้ยื่นคำร้องจำนวนสองราย ได้แก่ ที่ดินรายนายชัยวัฒน์ เหล่าวานิชย์ โฉนดเลขที่ ๔๘๗๕ เลขที่ดิน ๑๔ เลขสำรวจ ๙๕๗ เนื้อที่ ๖ ไร่ ๒ งาน ๒๘ ตารางวา และที่ดินรายนางสาวมนัสวี วงศ์ฤกษ์ ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๙๓๗๖๕ เลขที่ดิน ๑๕ เลขสำรวจ ๓๐๕๐๐ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๐ งาน ๓๕ ตารางวา (ที่ดินทั้งสองแปลงมีอาณาเขตติดต่อกัน) ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยพนักงานประเมินภาษี ได้ประเมินภาษีที่ดินแปลงดังกล่าวจากการลงพื้นที่ตรวจสอบข้อเท็จจริง พบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีลักษณะสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่าติดถนน รพช. ด้านหน้ามีการนำขยะมาทิ้ง ด้านข้างและด้านหลังเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ที่ดินบริเวณใกล้เคียงและทำเลใกล้เคียงประกอบอาชีพเลี้ยงปลา กรณีนี้จึงแจ้งการประเมินภาษีของที่ดินทั้งสองแปลงมีลักษณะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามข้อ ๑ (๒) ของกฎกระทรวงฯ ซึ่งทั้งสองรายได้รับแจ้งการประเมินและได้ชำระเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปแล้วนั้น หลังจากนั้นผู้คัดค้านทั้งสองรายได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีดังกล่าว ประเมินไม่เป็นธรรมมากการที่ไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ดังที่เคยมา เป็นเพราะเหตุพินวิสัยตามกฎหมายกระทรวงฯ ตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยมีเหตุผลตามหนังสือคัดค้านและเอกสารแนบ ดังนี้

๑) ที่ดินแปลงนี้ได้มาโดยมรดก อยู่ในพื้นที่สีเขียว มีสภาพเป็นบ่อเลี้ยงปลาซึ่งได้ประกอบกิจการให้เช่าเลี้ยงปลามาโดยตลอด แต่ต่อมาทางราชการได้อนุญาตหรือยินยอมให้มีการปลูกสร้างโรงงานจนปิดล้อมที่ดินจนไม่สามารถนำน้ำขึ้นจากคลองบัวคลี่ เพื่อประกอบกรต่อไปได้

๒) ไม่มีเจตนาปล่อยให้ที่ดินดังกล่าวร้าง แต่เพราะไม่สามารถหาเงินมาเพื่อลงทุนในการประกอบการอย่างอื่นได้ พื้นที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่สีเขียว การที่ทางราชการปล่อยให้มีการปลูกสร้างโรงงานปิดล้อมพื้นที่ทั้งหมด ทำให้เกิดความเสียหาย


๓) ที่ดินโฉนด เลขที่ ๔๘๗๕ ได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ปีละ ๓๙๕ บาท มาโดยตลอด ปี ๒๕๖๓ ประเมินเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปีละ ๘๒,๗๘๒ บาท ในปีนี้ได้ลดเรียกค่าภาษีแค่เก็บ ๒,๓๖๕ บาท

๔) ที่ดินโฉนด เลขที่ ๙๓๗๖๕ ได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ปีละ ๑๓๙ บาท มาโดยตลอด ปี ๒๕๖๓ ประเมินเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปีละ ๒๖,๓๐๓ บาท ในปีนี้ได้ลดเรียกค่าภาษีแค่เก็บ ๗๕๒ บาท

เนื่องจากการดำเนินการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเรื่องใหม่และเพื่อให้การประเมินภาษีและการเรียกเก็บภาษีเป็นไปอย่างถูกต้อง ขอบธรรม ลดข้อโต้แย้ง องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ จึงขอหารือประเด็นข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพื้นวิสัย ตามกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) (๒) ข้อ ๒ (๑) และ ข้อ ๔ กรณีที่พนักงานประเมินภาษีมีความเห็นว่าการประเมินภาษีของที่ดินทั้งสองแปลงต้องชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้นถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินภาษีของปีถัดไป อำเภอบางพลีพิจารณาแล้ว จึงรายงานส่งเรื่องขอหารือประเด็นข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพื้นวิสัย ตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ขององค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ เพื่อให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจังหวัดสมุทรปราการพิจารณารายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

  
นายธีรชัย นานสมบูรณ์  
นายอำเภอบางพลี

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอบางพลี

โทร/โทรสาร ๐-๒๓๓๗-๔๐๕๙

ทนาย  
๑๕ ม.ค. ๒๕๖๕



ที่ว่าการอำเภอบางพลี
เลขที่รับ 169
วันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๕
เวลา _____

ที่ สป ๗๑๘๐๒/ ๐๑๐๖

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่  
ถนนสุขาภิบาล ๒ สป.๑๐๕๕๐

๑๕ มกราคม ๒๕๖๕

เรื่อง หารือข้อกฎหมายการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพ้นวิสัย  
เรียน นายอำเภอบางพลี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒
  ๒. กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.๒๕๖๒
  ๓. สำเนาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ จำนวน ๒ ราย
  ๔. สำเนาหนังสือแจ้งประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส.๖และภ.ด.ส.๗ พร้อมคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบการแจ้งประเมิน
  ๕. รูปถ่ายประกอบ จำนวน ๒๒ แผ่น

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ ได้รับคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สืบเนื่องจากพนักงานประเมินภาษี ได้ตรวจสอบและประเมินภาษีของผู้ยื่นคำร้องจำนวนสองราย ได้แก่ ที่ดินรายนายชัยวัฒน์ เหล่าวานิชย์ โฉนดเลขที่ ๔๘๗๕ เลขที่ดิน ๑๔ เลขสำรวจ ๔๕๗ เนื้อที่ ๖ ไร่ ๒ งาน ๒๘ ตารางวา และที่ดินรายนางสาวมนัสวี วงศ์ฤๅ ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๙๓๗๖๕ เลขที่ดิน ๑๕ เลขสำรวจ ๓๐๕๐๐ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๐ งาน ๓๕ ตารางวา (ที่ดินทั้งสองแปลงมีอาณาเขตติดต่อกัน) ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยพนักงานประเมินภาษี ได้ประเมินภาษีที่ดินแปลงดังกล่าวจากการลงพื้นที่ ตรวจสอบข้อเท็จจริง พบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีลักษณะสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่าติดถนน รพช. ด้านหน้ามีการ นำขยะมาทิ้ง ด้านข้างและด้านหลังเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ที่ดินบริเวณใกล้เคียงและทำเลใกล้เคียงประกอบ อาชีพเลี้ยงปลา กรณีนี้จึงแจ้งการประเมินภาษีของที่ดินทั้งสองแปลง มีลักษณะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ตามข้อ ๑ (๒) ของกฎกระทรวงฯ ซึ่งทั้งสองรายได้รับแจ้งการประเมินและได้ชำระ เงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปแล้วนั้น หลังจากนั้นผู้คัดค้านทั้งสองรายได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี หรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ เนื่องจากเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีดังกล่าว ประเมินไม่เป็นธรรมมากการที่ ไม่สามารถทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ดังที่เคยมา เป็นเพราะเหตุพ้นวิสัยตามกฎหมายฯ ตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.๒๕๖๒

/เหตุผล.....



เหตุผลตามหนังสือคัดค้านและเอกสารแนบ ดังนี้

๑) ที่ดินแปลงนี้ได้มาโดยมรดก อยู่ในพื้นที่สีเขียว มีสภาพเป็นบ่อเลี้ยงปลาซึ่งได้ประกอบกิจการให้เช่าเลี้ยงปลาโดยตลอด แต่ต่อมาทางราชการได้อนุญาตหรือยินยอมให้มีการปลูกสร้างโรงงานจนปิดล้อมที่ดิน จนไม่สามารถนำน้ำขึ้นจากคลองบัวคลี่ เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้

๒) ไม่มีเจตนาปล่อยให้ที่ดินดังกล่าวรกร้าง แต่เพราะไม่สามารถหาเงินมาเพื่อลงทุนในการประกอบกิจการอย่างอื่นได้ พื้นที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่สีเขียว การที่ทางราชการปล่อยให้มีการปลูกสร้างโรงงานปิดล้อมพื้นที่ทั้งหมด ทำให้เกิดความเสียหาย

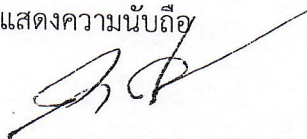
๓) ที่ดินโฉนด เลขที่ ๔๘๗๕ ได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ปีละ ๓๙๕ บาท มาโดยตลอด ปี ๒๕๖๓ ประเมินเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปีละ ๘๒,๗๘๒ บาท ในปีนี้ได้ลดเรียกค่าภาษีแค่เก็บ ๒,๓๖๕ บาท

๔) ที่ดินโฉนด เลขที่ ๙๓๗๖๕ ได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ปีละ ๑๓๙ บาท มาโดยตลอด ปี ๒๕๖๓ ประเมินเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปีละ ๒๖,๓๐๓ บาท ในปีนี้ได้ลดเรียกค่าภาษีแค่เก็บ ๗๕๒ บาท (รายละเอียดปรากฏการตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

เนื่องจากการดำเนินการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเรื่องใหม่และเพื่อให้การประเมินภาษีและการเรียกเก็บภาษีเป็นไปอย่างถูกต้อง ชอบธรรม ลดข้อโต้แย้ง องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ จึงขอหารือประเด็นข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพราะเหตุพินวิสัย ตามกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) (๒) ข้อ ๒ (๑) และ ข้อ ๔ กรณีที่พนักงานประเมินภาษีมีความเห็นว่าการประเมินภาษีของที่ดินทั้งสองแปลงต้องชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินภาษีของปีถัดไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉะโอด รุ่งเรือง)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่

กองคลัง

ฝ่ายพัฒนาและจัดเก็บรายได้

โทร.๐๒-๓๓๗-๓๙๐๑,๐๒-๓๓๗-๓๘๖๔-๕ ต่อ ๒๒๖

โทรสาร.๐๒- ๓๓๗-๓๑๑๕ ต่อ ๑๐๓