

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมิน
ภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่
ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

จัดทำโดย นางสาวณัชชฎา พูนศรีสวัสดิ์
ตำแหน่ง นิติกรชำนาญการ
สังกัด กองรายได้ สำนักงานการคลัง

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๒๒
สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๘

๑. ชื่อเรื่อง การจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

๒. หลักการและเหตุผล

ภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีอากรที่ท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บเอง เพื่อให้เป็นแหล่งรายได้อีกทางหนึ่งของรัฐ ซึ่งเป็นภาษีทางตรงและจัดเก็บจากทรัพย์สินในอัตราค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินคงที่ กล่าวคือ ร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปีหรือจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ และเรียกเก็บจากผู้รับประเมินหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ปรากฏตามใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ จะกำหนดให้ผู้รับประเมินต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ครบถ้วน ตามรายละเอียดของทรัพย์สินและจำนวนเงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรกำหนดค่ารายปีและค่าภาษี และจะกำหนดรายละเอียด ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและเหตุผลในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินไว้ในใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน นั้น เห็นว่า เป็นหนังสือที่แสดงถึงการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่ก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ มีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และเมื่อปรากฏว่าแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ผู้รับประเมินทราบนั้น มีหลักประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานการปฏิบัติราชการที่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ตามนัยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงส่งผลให้การแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเฉพาะกรณีที่ต้องระบุเหตุผลของบทบัญญัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือต้องระบุเหตุผลที่เกี่ยวกับข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ รวมทั้งข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา ข้อสนับสนุนการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดค่ารายปี ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชัดเจนเพียงพอ ที่จะทำให้ผู้รับประเมินสามารถเข้าใจเหตุผลการประเมินได้ว่าจำนวนเงินที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่ได้รับแจ้งนั้น มีที่มาอย่างไร จะถือว่าเป็นเหตุผลที่ย่อมรู้จักอยู่แล้วโดยไม่ต้องระบุอีกตามมาตรา ๓๗ วรรคสาม (๒) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ไม่ได้ โดยในการนี้ ศาลภาษีอากรกลางได้มีคำพิพากษา คดีหมายเลขดำที่ ๗๔/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๘๐/๒๕๕๗ ระหว่าง บริษัท ทวินันท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โจทก์ กรุงเทพมหานคร ที่ ๑ กับพวก จำเลย วินิจฉัยว่า เมื่อพิเคราะห์ถ้อยคำในใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ (ภ.ร.ด.๘) ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว เห็นว่า ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงและเหตุผลการประเมินอย่างครบถ้วน ผู้รับประเมินย่อมไม่ทราบเหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ ใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ (ภ.ร.ด. ๘) และใบ-

แบบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน จึงไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กรุงเทพมหานครต้องจัดให้มีเหตุผลและแจ้งให้ผู้รับประเมินทราบต่อไป ศาลภาษีอากรกลางจึงพิพากษาให้เพิกถอนการแจ้งการประเมินตามใบแจ้งรายการประเมินและใบแบบใบแจ้งรายการประเมินข้างต้น เนื่องจากเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานครที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและต้องคืนเงินค่าภาษีจำนวน ๔๕๘,๔๑๑.๒๕ บาท (สี่แสนห้าหมื่นแปดพันสี่ร้อยสิบเอ็ดบาทยี่สิบห้าสตางค์) ให้ผู้รับประเมินภายในเวลาที่ศาลภาษีอากรกลางกำหนด รวมทั้งยังไม่สามารถบังคับให้ผู้รับประเมินชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กำหนด ค่ารายปีและค่าภาษีไว้ อันทำให้กรุงเทพมหานครเสียประโยชน์ด้านการจัดเก็บรายได้

อย่างไรก็ตาม การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ผู้รับประเมินทราบ ซึ่งถือว่าเป็นคำสั่งทางปกครองตามที่กล่าวไว้ข้างต้นนั้น แม้กรุงเทพมหานครได้จัดทำเอกสารเพื่ออธิบายวิธีการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้สอดคล้องกับมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งได้แก่ ใบแบบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยระบุเหตุผลผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประกอบด้วย ๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ รวมทั้ง ระบุวัน เดือน ปี ที่จัดทำคำสั่งและตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่ง พร้อมทั้งลงลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งแล้วก็ตาม แต่กรณีดังกล่าวมีประเด็นข้อสังเกตว่า เนื้อหาสาระของใบแบบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน จะต้องระบุเหตุผลเกี่ยวกับข้อเท็จจริงอื่นๆ อันเป็นสาระสำคัญในลักษณะที่ทำให้ผู้รับประเมินสามารถเข้าใจเหตุผลผลการประเมิน จำนวนเงินค่ารายปีและค่าภาษีที่ชัดเจนเพียงพอ ตามนัยของคำสั่งทางปกครองหรือไม่ เพียงใด เมื่อพิจารณาตามใบแบบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย ๑) รายละเอียดที่ตั้งของทรัพย์สิน ๒) การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน โดยดำเนินการเอง หรือให้เช่า หรืออื่นๆ ๓) วิธีการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประเมินตามค่าเช่า หรือเทียบเคียงค่าเช่า ๔) ข้อกฎหมายที่ใช้ในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ๕) ลายมือชื่อ ตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่ง วัน เดือน ปี ที่จัดทำคำสั่ง จะเห็นได้ว่า ไม่มีคำอธิบายเกี่ยวกับข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา ข้อสนับสนุนการใช้ดุลยพินิจการประเมินค่ารายปีและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในส่วนของทรัพย์สินที่มีลักษณะ ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน โดยจะทำให้ผู้รับประเมินเข้าใจวิธีการคำนวณค่ารายปีและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้อย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น ดังนั้น ใบแบบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่กรุงเทพมหานครได้จัดทำและกำหนดเป็นแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในปัจจุบัน จึงยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของการเป็นคำสั่งทางปกครองอย่างครบถ้วน สมบูรณ์ ด้วยเหตุผลและความจำเป็นดังกล่าว เห็นว่า การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ผู้รับประเมินทราบตามรายละเอียดที่ปรากฏในใบแบบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น จึงเป็นประเด็นสำคัญของกรุงเทพมหานครที่จะต้องได้รับการแก้ไข เพื่อมิให้เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการในอนาคต รวมทั้งเพื่อให้สอดคล้องตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ๑๒ ปี ระยะที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๕๙) แผนยุทธศาสตร์ที่ ๕ พัฒนาระบบบริหารจัดการเพื่อเป็นต้นแบบด้านการบริหารมหานคร โดยบริหารจัดการด้านการเงิน - การคลัง ให้เป็นธรรม ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตลอดจนสอดคล้อง

กับวิสัยทัศน์ของกองรายได้ที่กำหนดว่า “กองรายได้ เป็นหน่วยงานต้นแบบการจัดเก็บรายได้ตามหลักธรรมาภิบาล” และเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบหลักของนิติกรในด้านการบริการ ที่ต้องเผยแพร่ความรู้ทางวิชาการ เพื่อให้บุคลากรของกรุงเทพมหานครมีความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงเห็นควรจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ โดยระบุรายละเอียดข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และเหตุผลประกอบต่างๆ ให้ครอบคลุม ครบถ้วน อย่างชัดเจน ตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้กำหนดไว้ เพื่อเป็นแนวทางการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นบรรทัดฐานเดียวกัน ก่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในทางปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม และทำให้ผู้รับประเมินสามารถทราบได้ว่าตนได้รับการปฏิบัติโดยถูกต้องหรือไม่ ตลอดจนจะเป็นประโยชน์ต่อการควบคุมทางกฎหมายโดยการพิจารณาทบทวนกระบวนการยุติธรรม ทางปกครองของผู้บังคับบัญชา ทำให้ทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ฟังข้อเท็จจริง ปรับข้อกฎหมายและใช้ดุลยพินิจอย่างไร รวมทั้งการบังคับให้แสดงเหตุผลนั้น จะเป็นการบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระมัดระวังในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน อันมีผลป้องกันมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจล่าเอียง และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กรุงเทพมหานครอย่างยิ่ง

นิยามศัพท์

๑. พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ บัญญัติว่า

“มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้ ถ้าข้อความมิได้แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

“ที่ดิน” ให้กินความถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ ฯลฯ

“โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ” ให้กินความถึงแพด้วย

“ผู้รับประเมิน” หมายความว่า บุคคลผู้พึงชำระค่าภาษี

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับแบบแสดง

รายการทรัพย์สิน ประเมินภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“พนักงานเก็บภาษี” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่จัดเก็บรับชำระรวมทั้งเร่งรัดให้ ชำระภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

มาตรา ๖ เพื่อประโยชน์แห่งพระราชบัญญัตินี้ ท่านให้แบ่งทรัพย์สินออกเป็น

๒ ประเภท คือ

(๑) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

(๒) ที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ

“ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ” ตามความหมายแห่งมาตรานี้ หมายความว่า ที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

มาตรา ๘ ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ "ค่ารายปี" หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ

ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หาเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๑๙ ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ถ้าในปีที่ล่วงมาแล้วมีเหตุจำเป็นอันเกิดจากสาธารณภัยหรือเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเลื่อนกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้ตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๒๔ เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะกำหนด

(ก) ประเภทแห่งทรัพย์สินตาม มาตรา ๖

(ข) ค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน

(ค) ค่าภาษีที่จะต้องเสีย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งรายการตามที่ได้กำหนดไว้ขึ้นไปยังพนักงานเก็บภาษีให้พนักงานเก็บภาษีแจ้ง รายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทรัพย์สินในท้องที่ของตนทราบโดยมิชักช้า

มาตรา ๔๐ ค่าภาษีนั้น ท่านให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสีย

แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้น ในกรณีเช่นนั้นถ้าเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ไม่เสียภาษี ท่านว่าการขายทรัพย์สินทอดตลาดของผู้นั้นตามมาตรา ๔๔ ให้รวมขายสิทธิใดๆ ในที่ดินอันเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ยังคงมีอยู่นั้นด้วย

มาตรา ๔๕ ถ้าค่าภาษีค้างอยู่และมีได้ชำระขณะเมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของเจ้าของใหม่โดยเหตุใดๆ ก็ตาม ท่านว่าเจ้าของคนเก่าและคนใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีนั้นร่วมกัน”

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า

มาตรา ๓ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายใดกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเรื่องใดไว้โดยเฉพาะ และมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรม หรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับขั้นตอนและระยะเวลาอุทธรณ์หรือโต้แย้งที่กำหนดในกฎหมาย

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

"วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง" หมายความว่า การเตรียมการและการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครองหรือกฎ และรวมถึงการดำเนินการใด ๆ ในทางปกครองตามพระราชบัญญัตินี้

"การพิจารณาทางปกครอง" หมายความว่า การเตรียมการและการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง

"คำสั่งทางปกครอง" หมายความว่า

(๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

(๒) การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

"กฎ" หมายความว่า พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ระเบียบ ข้อบังคับ หรือบทบัญญัติอื่นที่มีผลบังคับเป็นการทั่วไปโดยมุ่งหมายแต่กรณีใดหรือบุคคลใดเป็นการเฉพาะ

มาตรา ๓๖ คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสืออย่างน้อยต้องระบุ วัน เดือนและปีที่ทำคำสั่ง ชื่อและตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่ง พร้อมทั้งมีลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งนั้น

มาตรา ๓๗ คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

(๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง

(๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ

นายกรัฐมนตรีหรือผู้ซึ่งนายกรัฐมนตรีมอบหมายอาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้คำสั่งทางปกครองกรณีหนึ่งกรณีใดต้องระบุเหตุผลไว้ในคำสั่งนั้นเองหรือในเอกสารแนบท้ายคำสั่งนั้นก็ได้

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่งไม่ใช้บังคับกับกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เป็นกรณีที่มีผลตรงตามคำขอและไม่กระทบสิทธิและหน้าที่ของบุคคลอื่น

(๒) เหตุผลนั้นเป็นที่รู้กันอยู่แล้วโดยไม่จำเป็นต้องระบุอีก

(๓) เป็นกรณีที่ต้องรักษาไว้เป็นความลับตามมาตรา ๓๒

(๔) เป็นการออกคำสั่งทางปกครองด้วยวาจาหรือเป็นกรณีเร่งด่วน แต่ต้องให้เหตุผลเป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาอันควรหากผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งนั้นร้องขอ”

๓. วัตถุประสงค์

๓.๑ เพื่อพัฒนาปรับปรุงเนื้อหาไบแนบไบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาและศาลภาษีอากรกลางที่ได้วินิจฉัยไว้

๓.๒ เพื่อกำหนดมาตรฐานรายละเอียดและอำนาจประโยชน์แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๓.๓ เพื่อให้ผู้รับประเมินได้ทราบรายละเอียดข้อเท็จจริงประกอบข้อมูลกฎหมายในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินจากทรัพย์สินของผู้รับประเมิน ทั้งนี้ เพื่อลดข้อโต้แย้งกรณีและผู้รับประเมินไม่พอใจการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยการยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ หรือนำคดีไปฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลาง

๓.๔ เพื่อเป็นหลักประกันการดำเนินคดี โดยมีให้ศาลภาษีอากรกลางมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน กรณีที่ใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ (ภ.ร.ด.๘) ประกอบใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินมีรายการไม่ครบถ้วน สมบูรณ์ตามที่พระราชวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้กำหนดไว้

๓.๕ เพื่อให้กรุงเทพมหานครสามารถบังคับชำระหนี้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้รับประเมินเพื่อเป็นรายได้ของกรุงเทพมหานครได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๔. เป้าหมาย

กรุงเทพมหานครมีตัวอย่างใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่ถูกต้องตามรูปแบบและหลักการอันเป็นสาระสำคัญ ตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้บัญญัติไว้ และสามารถนำไปใช้ในการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินได้อย่างครบถ้วน ถูกต้อง โดยวิธีการจัดประชุมคณะทำงาน เผยแพร่ใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ทางระบบสารสนเทศ จัดประชุมหัวหน้าฝ่ายรายได้ และจัดทำหนังสือสั่งการ ทั้งนี้ ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

๕. ความรู้ที่นำมาใช้ในการจัดทำรายงานฯ

๕.๑ กรอบแนวคิด

๑. การวิเคราะห์ SWOT หรือ SWOT Analysis

ผู้เสนอรายงานฯ นำการวิเคราะห์สภาพของกรุงเทพมหานคร (SWOT Analysis) เพื่อทำให้สามารถวิเคราะห์หรือประเมินจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรคได้อย่างถูกต้อง

๑.๑ การวิเคราะห์ปัจจัยหรือสถานการณ์ภายในองค์กร

๑.๑.๑ จุดแข็ง (Strength)

- พนักงานเจ้าหน้าที่ ฝ่ายรายได้ทั้ง ๕๐ เขต สามารถนำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ เพื่อเป็นแนวทางการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

๑.๑.๒ จุดอ่อน (Weakness)

- กรุงเทพมหานครมิได้ให้ความรู้ ความเข้าใจ ด้านกฎหมายปกครองแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงทำให้การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ยังไม่สอดคล้อง

กับหลักความชอบด้วยกฎหมายของออกคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

- ใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่กรุงเทพมหานครได้เวียนแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทุกสำนักงานเขตถือปฏิบัติในปัจจุบันนั้น ไม่มีความสอดคล้องกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗

- วิธีการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ของกรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดการดำเนินการหลายขั้นตอน ซึ่งทำให้การจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่เกิดความล่าช้า ไม่คล่องตัวในการดำเนินการ

๑.๒. การวิเคราะห์ปัจจัยหรือสถานการณ์ภายนอกองค์กร

๑.๒.๑ โอกาส (Opportunity)

- ได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานภายนอก ได้แก่ สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานศาลปกครอง กระทรวงมหาดไทย ในฐานะคณะกรรมการเพื่อศึกษาพิจารณาแก้ไขปรับปรุงเนื้อหาใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อถ่ายทอดความรู้ ความเข้าใจ และทักษะด้านกฎหมายปกครอง การดำเนินคดีภาษีอากรและแนวคำพิพากษาที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติกรณีการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของส่วนราชการอื่น

- มีกรณีศึกษาหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดทำรายละเอียดเหตุผลที่จำเป็นและเกี่ยวข้องตามที่ปรากฏในใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของส่วนราชการอื่น เพื่อนำมาพัฒนา ต่อยอดการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครให้ครบถ้วน สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

๑.๒.๒ อุปสรรค (Threat)

- เมื่อผู้รับประเมินไม่ทราบข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และข้อสนับสนุนการใช้ดุลยพินิจในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ปรากฏตามใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินอย่างชัดเจน ผู้รับประเมินอาจยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ ต่อคณะกรรมการพิจารณาคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่และพิจารณาอุทธรณ์ภาษี หากคณะกรรมการดังกล่าวมีมติยกคำร้อง โดยยื่นตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีคำชี้ขาดให้ผู้รับประเมินชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมติของคณะกรรมการดังกล่าว ผู้รับประเมินที่ไม่พอใจคำชี้ขาดของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สามารถนำคดีไปฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อให้ศาลพิพากษาเพิกถอนการแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน และคำชี้ขาดของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้

- ศาลภาษีอากรกลางมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ หากใบแจ้งรายการประเมิน ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินมีรายละเอียดไม่ครบถ้วน ทำให้ผู้รับประเมินไม่อาจทราบเหตุผลการประเมินได้ รวมทั้งกรุงเทพมหานครยังต้องคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ผู้รับประเมินด้วย ซึ่งทำให้กรุงเทพมหานครเสียประโยชน์ในการต่อสู้คดีและเพิ่มภาระงบประมาณรายจ่ายของกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์ปัจจัยหรือสถานการณ์ภายในและภายนอกของกรุงเทพมหานครข้างต้น จะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครมิได้เสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจด้านกฎหมายปกครองให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและปฏิบัติ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่กรุงเทพมหานครได้เวียนแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทุกสำนักงานเขตถือปฏิบัติในปัจจุบันนั้น ยังมีข้อบกพร่อง อย่างไรก็ดี ปัญหาดังกล่าวสามารถแก้ไขได้ด้วยการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ ให้มีรายละเอียดครอบคลุมเพียงพอ สมบูรณ์ ถูกต้องและสอดคล้องตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่และเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ต่อการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

๕.๒ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เป็นกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์ทั่วไปว่าด้วยกระบวนการพิจารณาทางปกครองของเจ้าหน้าที่ของรัฐฝ่ายปกครอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการออกคำสั่งทางปกครอง ซึ่งกำหนดเป็นขั้นตอนตั้งแต่การเตรียมการ การพิจารณา การออกคำสั่งทางปกครอง การทบทวนคำสั่งทางปกครอง และการบังคับการตามคำสั่งทางปกครอง โดยมีหลักการสำคัญที่จะให้เป็นกฎหมายทั่วไปในการวางระเบียบปฏิบัติแก่เจ้าหน้าที่ทั้งหลายในการใช้อำนาจของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายต่างๆ ให้ถูกต้อง ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนและดูแลรักษาประโยชน์สาธารณะ ซึ่งคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมายความว่า การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ ดังนั้น การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง กล่าวคือ เป็นคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายและเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายซึ่งมีผลในอันที่จะกอนิติสัมพันธ์ขึ้น และมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลระหว่างพนักงานเจ้าหน้าที่กับผู้รับประเมิน ทำให้ผู้รับประเมินมีหน้าที่ ต้องชำระภาษีอากรตามจำนวนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กำหนดค่ารายปีและค่าภาษี

เมื่อพิจารณาตามใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ ปรากฏข้อความการแจ้งการประเมิน โดยระบุถึงที่ตั้งทรัพย์สิน ค่ารายปี ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ส่วนใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน จะเพิ่มข้อความการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน วิธีการประเมินภาษีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี ที่จัดทำเอกสาร เห็นว่า ข้อความต่างๆ ที่กำหนดในใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมของผู้รับประเมินหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการที่ต่ำกว่าพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งตามมาตรา ๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้บัญญัติว่า “วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ

ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายใดกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเรื่องใดไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้” ดังนั้น การแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน จึงเป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครองที่เป็นหนังสือ โดยต้องนำตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับด้วย ในฐานะที่เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานกลางที่จะต้องนำมาใช้บังคับกับการใช้อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งมาตรา ๓๗ ได้วางหลักเกณฑ์การออกคำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือต้องระบุเหตุผลและเหตุผลนั้นจะต้องประกอบด้วย

๑. ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ได้แก่ ข้อเท็จจริงที่รับฟังได้และใช้ประกอบการทำคำสั่งทางปกครอง
๒. ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ได้แก่ บทกฎหมายต่างๆ ที่อ้างอิง ทำให้เกิดคำสั่งทางปกครอง
๓. ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนการใช้ดุลยพินิจ ได้แก่ เหตุและมูลเหตุจูงใจที่ทำให้เกิดข้อยุติของคำสั่งทางปกครอง

๕.๓ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้อง

๕.๓.๑ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๔๒/๒๕๕๑ ระหว่าง บริษัท ศรีสุรีย์ จำกัด โจทก์ สิบตำรวจตรีสินชัย ขวัญเขียว กับพวก จำเลย วินิจฉัยว่า ใบแจ้งรายการประเมินและใบแจ้งคำชี้ขาดตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ เป็นคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งมีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลและมีผลกระทบต่อสภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลระหว่างหน่วยงานราชการกับโจทก์ จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ ที่ต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ คือจะต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย ทั้งเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนการใช้ดุลยพินิจ เมื่อใบแจ้งรายการประเมินระบุแต่เพียงการแจ้งรายการทรัพย์สิน เลขสำมะโนครัว ตำบล หรือถนน ค่ารายปี ค่าภาษี และกำหนดระยะเวลาการชำระเงิน ส่วนใบคำชี้ขาดระบุแต่เพียงการแจ้งรายการทรัพย์สิน เลขสำมะโนครัว ตำบล หรือถนน อำเภอ และชี้ขาดค่ารายปีและค่าภาษีเท่านั้น ใบแจ้งรายการประเมินและใบแจ้งคำชี้ขาดจึงไม่ปรากฏเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนด

แม้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๒๐ จะกำหนดให้ผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินต้องกรอกรายการในแบบพิมพ์ซึ่งแสดงทรัพย์สินต่างๆ ที่ระบุถึงลักษณะ ขนาด ประโยชน์ใช้สอยโรงเรือนและที่ดิน และประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินนั้นตามความเป็นจริง ตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบแจ้งรายการก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงเหล่านี้เป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดประเภทแห่งทรัพย์สิน ค่ารายปีแห่งทรัพย์สินและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่โจทก์ต้องเสีย โจทก์ย่อมทราบเพียงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโจทก์เท่านั้น เมื่อใบแจ้งรายการประเมินและใบแจ้งคำชี้ขาดไม่ชอบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โจทก์ย่อม

ไม่สามารถทราบเหตุผลในการประเมินและคำชี้ขาดได้ ที่ศาลภาษีอากรกลางวินิจฉัยว่าใบแจ้งความรายการประเมินและใบแจ้งคำชี้ขาดไม่เข้าหลักเกณฑ์ข้อยกเว้นที่จะไม่ต้องแสดงเหตุผลตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคสาม (๒) นั้น ชอบแล้ว

การกระทำที่ไม่ชอบในรูปแบบของใบแจ้งรายการประเมินที่ต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย จำเลยที่ ๒ จึงต้องจัดให้มีเหตุผลและแจ้งให้โจทก์ทราบต่อไป ส่วนกระบวนการพิจารณาในชั้นพิจารณาคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ย่อมเสียไปทั้งหมด ที่ศาลภาษีอากรกลางพิพากษาเพิกถอนการประเมินตามใบแจ้งรายการประเมิน และให้คืนเงินภาษีเกินกว่าที่โจทก์มีค่าของจึงไม่ถูกต้อง

๕.๓.๒ คำพิพากษาศาลภาษีอากรกลาง คดีหมายเลขดำที่ ๓๔/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๘๐/๒๕๕๗ ระหว่าง บริษัท ทวินันท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โจทก์ กรุงเทพมหานคร ที่ ๑ กับพวก จำเลย วินิจฉัยว่า เมื่อพิเคราะห์ถ้อยคำในใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๗๕ (ภ.ร.ด.๘) ประกอบใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว เห็นได้ว่า ระบุแต่เพียงการแจ้งรายการทรัพย์สิน เลขหมายประจำบ้าน จำนวน ค่ารายปี และค่าภาษี ส่วนใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ระบุว่า เป็นรายละเอียดข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและเหตุผลการประเมินนั้น ได้ให้เหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพียงว่า โดยการเทียบเคียงค่าเช่า แต่ในเอกสารดังกล่าวกลับไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า การประเมินโดยเทียบเคียงค่าเช่าดังกล่าว โรงเรือนที่นำมาเทียบเคียง มีขนาด พื้นที่ ทำเลและที่ตั้งอยู่บริเวณใด เหตุใดจึงเทียบเคียงค่าเช่ากับโรงเรือนดังกล่าว ผู้รับประเมินย่อมไม่ทราบเหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ ใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๗๕ (ภ.ร.ด. ๘) จึงไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กรุงเทพมหานครต้องจัดให้มีเหตุผลและแจ้งให้ผู้รับประเมินทราบต่อไป ศาลภาษีอากรกลางจึงพิพากษาให้เพิกถอนการแจ้งการประเมินตามใบแจ้งรายการประเมินข้างต้นและให้กรุงเทพมหานครคืนเงินค่าภาษีจำนวน ๔๕๘,๔๑๑.๒๕ บาท (สี่แสนห้าหมื่นแปดพันสี่ร้อยสิบเอ็ดบาทยี่สิบห้าสตางค์) ให้ผู้รับประเมินภายในเวลาที่ศาลภาษีอากรกลางกำหนด

โดยในการนี้ สำนักงานคดีภาษีอากร สำนักงานอัยการสูงสุด ในฐานะผู้ดำเนินการแก้ต่างคดีให้กรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า คำพิพากษาศาลภาษีอากรกลางดังกล่าวชอบด้วยข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง จึงเห็นควรไม่อุทธรณ์คำพิพากษาศาลภาษีอากรกลางต่อศาลฎีกา

๖. กรอบแนวทางการดำเนินการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

๖.๑ กรอบแนวทางการดำเนินการ

การจัดทำใบแนบใบแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด มีแนวทางการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

๖.๑.๑ การวางแผนหรือการเตรียมการ โดยการศึกษา รวบรวมข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย คำพิพากษา แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกรณีการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดแนวทางการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ขาดความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายปกครอง จึงมีได้แจ้งให้ผู้รับประเมินทราบ

ถึงเหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยเป็นสิทธิของผู้รับประเมินที่จะได้ทราบเหตุผลของคำสั่งทางปกครองของพนักงานเจ้าหน้าที่ ประกอบกับหลักเกณฑ์ที่กรุงเทพมหานครได้สั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินในปัจจุบัน นั้น มีรายละเอียด เหตุผลไม่ครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้กำหนดไว้

๖.๑.๒ การปฏิบัติตามแผนหรือการดำเนินการ มีขั้นตอนดังนี้

- ขออนุมัติจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาศึกษาแก้ไขปรับปรุงเนื้อหาใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยประกอบด้วยผู้แทนจากสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานศาลปกครอง กระทรวงมหาดไทย สำนักงานกฎหมายและคดี สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร และกองรายได้ สำนักงานการคลัง

- จัดประชุมคณะทำงานเพื่อพิจารณาศึกษาแก้ไขปรับปรุงเนื้อหาใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- ดำเนินการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่

๖.๑.๓ การตรวจสอบและทบทวนผลการดำเนินการ โดยการประชาสัมพันธ์ใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ผ่านระบบสารสนเทศของกองรายได้ สำนักงานการคลัง และกองกลาง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร รวมทั้งจัดประชุมหัวหน้าฝ่ายรายได้ทั้ง ๕๐ เขต เพื่อซักซ้อมและเสริมสร้างความเข้าใจด้านกฎหมายปกครอง และให้สามารถควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้อย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ ตลอดจนรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ เพื่อประเมิน วิเคราะห์ปรับปรุง หรือดำเนินการใหม่ตามความเหมาะสมต่อไป

๖.๑.๔ การปรับปรุงแก้ไข ด้วยการนำปัญหาอุปสรรคและข้อเสนอแนะที่หัวหน้าฝ่ายรายได้ทั้ง ๕๐ เขตได้ตั้งข้อสังเกตในการประชุมรับฟังความคิดเห็นข้างต้นมาแก้ไขปรับปรุง พัฒนา และสังเคราะห์รายละเอียดใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ ทั้งนี้ ต้องมีรายละเอียด เหตุผลที่ครบถ้วน ถูกต้องตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้กำหนดไว้ และจัดทำหนังสือสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทั้ง ๕๐ เขตถือปฏิบัติเป็นบรรทัดฐานการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดต่อไป

๖.๒ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

๖.๒.๑ ผู้อำนวยการสำนักงานการคลัง เป็นผู้ขออนุมัติจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเพื่อแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาศึกษาแก้ไขปรับปรุงเนื้อหาใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๖.๒.๒ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เป็นผู้อนุมัติแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาศึกษาแก้ไขปรับปรุงเนื้อหาใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๖.๒.๓ หัวหน้าฝ่ายรายได้ทั้ง ๕๐ เขต เป็นผู้เข้าประชุมเพื่อซักซ้อมและเสริมสร้างความเข้าใจด้านกฎหมายปกครอง ตลอดจนรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่

๖.๒.๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ทั้ง ๕๐ เขต เป็นผู้ดำเนินการแจ้งรายการประเมินภาษี โรงเรือนและที่ดินให้ผู้รับประเมินทราบ ตามใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน รูปแบบใหม่

๗. ระยะเวลาการดำเนินการ

๗.๑ วางแผนหรือการเตรียมการ เริ่มเดือนเมษายน ๒๕๕๘ ถึงเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๘

๗.๒ การปฏิบัติตามแผนหรือการดำเนินการ เริ่มเดือนมิถุนายน ๒๕๕๘ ถึงเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๘

๗.๓ การตรวจสอบและทบทวนผลการดำเนินการ เริ่มเดือนสิงหาคม ๒๕๕๘

๗.๔ การปรับปรุงแก้ไข เริ่มเดือนกันยายน ๒๕๕๘

๘. แนวทางการติดตามและประเมินผล

๘.๑ ตัวชี้วัดความสำเร็จ

๘.๑.๑ ระดับผลผลิต (Output)

- มีใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่

๘.๑.๒ ระดับผลลัพธ์ (Outcome)

- ใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินมีรายละเอียด ครบถ้วน สมบูรณ์ ตามหลักเกณฑ์แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และ สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาและศาลภาษีอากรกลางที่ได้วินิจฉัยไว้

- พนักงานเจ้าหน้าที่ทั้ง ๕๐ เขตมีแนวทางการแจ้งรายละเอียด เหตุผล ในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นบรรทัดฐานเดียวกัน

- ผู้รับประเมินได้ทราบเหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีความชัดเจน ครบถ้วน ถูกต้องตามที่ระเบียบ กฎหมายที่บัญญัติไว้ อันจะทำให้ การยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่ ต่อคณะกรรมการพิจารณาคำร้อง ขอให้พิจารณาการประเมินใหม่และพิจารณาอุทธรณ์ภาษี มีจำนวนลดลง

- กรุงเทพมหานครสามารถได้รับชำระหนี้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจาก ผู้รับประเมินเต็มตามจำนวนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กำหนดค่ารายปีและค่าภาษี อันทำให้ กรุงเทพมหานครมีรายรับเพิ่มมากขึ้น สามารถดำรงรักษาวินัยทางการเงินการคลัง ตลอดจนกองรายได้ สำนักการคลังสามารถบริหารงบประมาณรายจ่ายให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามงบประมาณที่ได้รับจัดสรร

- การพิจารณาคดีภาษีอากรของศาลภาษีอากรกลาง กรณีที่กรุงเทพมหานครเป็นคู่ความนั้น สามารถดำเนินการกระบวนพิจารณาได้อย่างครบถ้วนตามลำดับประเด็น ข้อพิพาทที่ศาลภาษีอากรกลางได้กำหนดไว้ โดยมีต้องมีคำพิพากษาให้กรุงเทพมหานครเพิกถอน การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน และเห็นสมควรไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยประเด็นข้อพิพาทอื่นๆ อีก

๘.๒ วิธีการประเมินผล

๘.๒.๑ ระดับผลผลิต (Output)

- จัดประชุมคณะทำงานฯ เผยแพร่ใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษี โรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ทางระบบสารสนเทศ จัดประชุมหัวหน้าฝ่ายรายได้ และจัดทำหนังสือ สั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทั้ง ๕๐ เขตถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด กรณีการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการ ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ โดยต้องระบุข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณาและ ข้อเสนอสนับสนุนการใช้ดุลยพินิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ครบถ้วนตามตัวอย่างที่ได้จัดทำไว้

๘.๒.๒ ระดับผลลัพธ์ (Outcome)

- ตรวจสอบจากจำนวนคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ของผู้รับ ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินทุกสำนักงานเขต ที่มีจำนวนลดน้อยลง

- ตรวจสอบจากจำนวนคดีที่ผู้รับประเมินฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลาง กรณีขอให้ศาลเพิกถอนการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยมีจำนวนน้อยลงหรือไม่มีการฟ้องประเด็นข้างต้นต่อศาลภาษีอากรกลาง

- ตรวจสอบจากจำนวนค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๘ ที่กรุงเทพมหานคร ได้รับจากผู้รับประเมินมีจำนวนมากกว่าค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๗

๘.๓ เครื่องมือ

๘.๓.๑ สถิติการยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ ต่อคณะกรรมการ ประเมินคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่และพิจารณาอุทธรณ์ภาษี

๘.๓.๒ สถิติการฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลาง

๘.๓.๓ สถิติรายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๙. ข้อเสนอแนะ

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล เรื่อง การจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษี โรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด จะเป็นการพัฒนาและส่งเสริมให้เกิด ประโยชน์สูงสุดอย่างยั่งยืนของกรุงเทพมหานคร และเกิดความเป็นธรรมแก่ผู้รับประเมินภาษีโรงเรือน และที่ดิน ดังนี้

๙.๑ กรุงเทพมหานครต้องเร่งดำเนินการพัฒนาปรับปรุงเนื้อหาใบแนบใบแจ้งรายการ ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทาง ปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาและศาลภาษีอากรกลางที่ได้วินิจฉัยไว้ ทั้งนี้ เพื่อลดข้อโต้แย้งกรณีผู้รับประเมินไม่พอใจการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงาน เจ้าหน้าที่ ด้วยการยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ หรือนำคดีไปฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลาง

๙.๒ การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ปรากฏตาม ใบแจ้งรายการประเมินตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือ ตามแบบ ภ.ร.ด. ๘ ประกอบกับใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งเป็นคำสั่งทาง ปกครองนั้น ต้องกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย อย่างถูกต้องเหมาะสม ไม่ใช้อำนาจอย่างไรเหตุผลหรือ เกินสมควรแก่เหตุ ทั้งนี้ เป็นมาตรการสำคัญในการป้องกันมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตาม อำนาจใจ อันจะส่งผลให้การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินมีความเป็นกลางมากที่สุด

๙.๓ การจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรูปแบบใหม่นั้น นอกจากจะทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีตัวอย่างการจัดทำใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ อันจะทำให้การแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นแล้ว ยังเป็นการสร้างประกันความเป็นธรรมต่อผู้รับประเมิน ตลอดจนทำให้ผู้รับประเมินสามารถทราบความเป็นจริงเพื่อคุ้มครองสิทธิของตนจากการใช้อำนาจอย่างไม่มีขอบเขตของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นการเสริมสร้างความเข้าใจอันดีและเกิดความไว้วางใจระหว่างผู้รับประเมินและพนักงานเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ทำให้เกิดความมีส่วนร่วมชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินอย่างจริงใจ ไม่เกิดกรณีการยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินภาษีใหม่ หรือนำคดีไปฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลาง

๙.๔ ทำให้เกิดประสิทธิภาพแก่การบริหารราชการของกรุงเทพมหานคร ทั้งด้านการบริหารจัดการภายใน โดยเฉพาะด้านกฎหมาย เพื่อเป็นการปรับปรุงใบแนบใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ถูกต้อง และด้านการบริหารจัดการงบประมาณรายจ่าย โดยกรุงเทพมหานครไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่ผู้รับประเมิน เนื่องจากไม่มีประเด็นข้อพิพาทเรื่องการแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีข้อความ เหตุผลไม่ครบถ้วนตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ภาคผนวก

ใบแนบบใบแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด. ๘)

รูปแบบใหม่

ตัวอย่าง

ใบแนบบใบแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด. ๘)

ผู้รับประเมิน ราย.....นายกรุงเทพ วิศวกรรมประสิทธิ์

ประจำปีภาษี๒๕๕๗

สำนักงานเขต.....พระนคร

เลขประจำแขวง.....๐๐๐๐๐๑

รายละเอียด ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และเหตุผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่

๑.) ข้อเท็จจริง

๑.๑ ที่ตั้งของทรัพย์สินเลขที่ ๑๒๓ ถนนดินสอ แขวงเสาชิงช้า เขตพระนคร

กรุงเทพมหานคร

๑.๒ ลักษณะของทรัพย์สิน และ ขนาด พื้นที่ตึก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๒๔ เมตร ยาว

๑๖ เมตร รวมพื้นที่ ๓๘๔ ตารางเมตร

๑.๓ การใช้ประโยชน์.....ให้เช่า

๒.) ข้อกฎหมายที่ใช้ประกอบการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๒.๑ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา.....๘ มีหลักว่า กรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เข้าได้ หรือเป็นกรณีที่หากค่าเช่าไม่ได้เนื่องจาก เจ้าของทรัพย์สิน ดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๒.๒ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๕ กำหนดว่า การประเมินค่ารายปีทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีเหตุสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้น มิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือด้วยประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเขตของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

๒.๓ หนังสือสั่งการกรุงเทพมหานคร เรื่อง..... -

๓.) วิธีการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๓.๑ ทรัพย์สินของผู้รับประเมิน ประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินโดย....นำค่าเช่าต่อเดือนที่ผู้รับประเมินได้รับจากผู้เช่า คูณจำนวนเดือนที่ให้เช่า ได้ผลลัพธ์เป็นค่าเช่าทั้งปีหรือค่ารายปี และนำค่ารายปีมาคำนวณเป็นค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละสองครึ่งของค่ารายปี (ค่าเช่าเดือนละ ๒,๕๐๐ บาท × ๑๒ เดือนที่ผู้รับประเมินให้เช่า = ค่ารายปี ๓๐,๐๐๐ บาท นำค่ารายปี ๓๐,๐๐๐ บาท × ๑๒.๕ % รวมเป็นค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องชำระทั้งสิ้น ๓,๗๕๐ บาท

๓.๒ ทรัพย์สินเทียบเคียงของผู้รับประเมิน ราย.....นายนพรัตน์ อุดมราชนิเวศน์

๓.๒.๑ ที่ตั้งของทรัพย์สิน.....เลขที่ ๑๒๙ ถนนดินสอ แขวงเสาชิงช้า เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

๓.๒.๒ ลักษณะของทรัพย์สิน และขนาด พื้นที่.....ตึก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๒๔ เมตร ยาว ๑๖ เมตร รวมพื้นที่ ๓๘๔ ตารางเมตร

๓.๒.๓ การใช้ประโยชน์.....ให้เช่า

๓.๒.๔ ขอกฎหมายที่ใช้ประกอบการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๑. พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา... ๘ มีหลักว่า กรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่า ไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๒. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๕ กำหนดว่า การประเมินค่ารายปีทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีเหตุสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้น มิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือด้วยประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะของ

ทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเขต
ของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

๓. หนังสือสั่งการกรุงเทพมหานคร เรื่อง..... -

๓.๒.๕ วิธีการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์สินรายเทียบเคียง ได้แก่ ราย
.....นายนพรัตน์ อุดมราชนิเวศน์.....ประเมินโดย.....นำค่าเช่าต่อเดือนที่ผู้ได้รับจากผู้เช่า
คูณจำนวนเดือนที่ให้เช่า ได้ผลลัพธ์เป็นค่าเช่าทั้งปีหรือค่ารายปี และนำค่ารายปีมาคำนวณเป็นค่าภาษี
โรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี (ค่าเช่าเดือนละ ๒,๕๐๐ บาท × ๑๒ เดือนที่
ให้เช่า = ค่ารายปี ๓๐,๐๐๐ บาท นำค่ารายปี ๓๐,๐๐๐ บาท × ๑๒.๕ % รวมเป็นค่าภาษีโรงเรือน
และที่ดินที่ต้องชำระทั้งสิ้น ๓,๗๕๐ บาท เช่นเดียวกัน

๓.๓ เหตุผลที่ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยเทียบเคียงกับทรัพย์สิน ราย.....
นายนพรัตน์ อุดมราชนิเวศน์ เนื่องจากมีที่ตั้ง ลักษณะ ขนาด พื้นที่และการใช้ประโยชน์โดยการให้เช่า
และคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของผู้รับประเมิน

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

เจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ใบแนบบใบแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด. ๘)

ฉบับปัจจุบัน

ใบแนบบใบแจ้งการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด. ๘)

ผู้รับประเมิน ราย.....นายกรุงเทพ วิศวกรรมประสิทธิ์

ประจำปีภาษี๒๕๕๗

เลขประจำแขวง.....๐๐๐๐๐๑

รายละเอียด ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และเหตุผลในการประเมิน

๑. โรงเรือนเลขที่..... ๑๒๙

.....

.....

.....

.....

ตรอก/ซอย - ถนนดินสอ แขวงเสาชิงช้า

เขตพระนคร กทม. (รายละเอียดปรากฏตามแบบ ภ.ร.ด. ๒ ที่ยื่น)

๒. การใช้ประโยชน์ ดำเนินการเอง ให้เช่า อื่นๆ

๓. การประเมินภาษี ตามค่าเช่า เทียบเคียงค่าเช่า

โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๕

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

เจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....