



อ.ร. 2/179 สำนักเลขาธิการกรุงเทพมหานคร
วันที่ 11/ก.ย. 2552 รับที่ 7535
เวลา 14.30 น. วันที่ 11/ก.ย. 2552 423

ที่ พม ๕๑๓๓ / ๓๓๘๑๔

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๑ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินโครงการบ้านประชานิเวศน์ ๑

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. Checklist การเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ
๒. เอกสารประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี จำนวน ๑๐๐ ชุด

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมา

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ ได้จัดทำโครงการบ้านประชานิเวศน์ ๑ ประกอบด้วยการก่อสร้างอาคารจำนวน ๕ หลัง ซึ่งภายในอาคาร จัดแบ่ง เป็น 2 พื้นที่ คือพื้นที่ส่วนพักอาศัย และ พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ดังนี้

อาคารหลังที่ ๑ เป็นอาคารสูง ๑๖ ชั้น ประกอบด้วย บริเวณชั้น ๑ เป็นพื้นที่ ส่วนพาณิชยกรรม ได้แก่พื้นที่เช่า เลขที่ ๓/๑ หรือ ๑๖๐๓/๐๐๐๑ , พื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๑๐๐๒ , พื้นที่เช่า เลขที่ ๓/๑๐๐๓ , พื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๑๐๐๔ , พื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๑๐๐๕ , พื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๑๐๐๗ (พื้นที่ ภายนอก) , พื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๑๐๐๗ (พื้นที่ภายนอก) บริเวณชั้นที่ ๒ พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรมชั้น ๒ เลขที่ ๓/๑๐๐๖ และชั้น ๓ - ๑๖ เป็นที่พักอาศัย

อาคารหลังที่ ๒ เป็นอาคารสูง ๑๕ ชั้น เป็นอาคารพักอาศัย และบางส่วนของ อาคารพักอาศัยชั้น ๑ เป็นพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๒๔๑

อาคารหลังที่ ๓ เป็นอาคารสูง ๑๕ ชั้น เป็นอาคารพักอาศัย และบางส่วนของ อาคารพักอาศัยชั้น ๑ เป็นพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ประกอบด้วย พื้นที่เช่าเลขที่ ๓/๕๔๔ และ พื้นที่เช่า เลขที่ ๓/๕๔๖

อาคารหลังที่ ๔ เป็นพื้นที่ส่วนบริการชุมชน โดยจัดเป็นอาคารจอดรถสูง ๙ ชั้น บางส่วนของอาคารจอดรถแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ประกอบด้วย พื้นที่ชั้น ๑ เลขที่ ๓๑๐๖/๐๐๐๑ , พื้นที่ชั้น ๑ เลขที่ ๓/๘๔๗ (ขัดเคลือบสีรถ) และ พื้นที่ชั้น ๒ – ๑๐ เลขที่ ๓/๘๔๗

อาคารหลังที่ ๕ เป็นอาคารสโมสร สูง ๒ ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ เลขที่ ๓/๘๕๐

โดยเมื่อโครงการบ้านประชาณีเวศน์ ๑ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ได้นำพื้นที่ส่วนพักอาศัยออกขายให้ประชาชนและพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ในอาคารออกให้เอกชนเช่าตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน โดยอัตราค่าเช่าที่การเคหะแห่งชาติกำหนดสำหรับการเช่าพื้นที่ ส่วนพาณิชยกรรมในแต่ละอาคาร นั้น จะพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่นรูปแบบการลงทุนของเอกชน ระยะเวลาการเช่า รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจ ณ เวลาที่มีการเช่า

๑.๒. สารสำคัญของเรื่อง

๑.๒.๑ การเคหะแห่งชาติได้ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ – ๒๕๕๑ ไปยังสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยการเคหะแห่งชาติ ได้รับเลขที่ รายละเอียดทรัพย์สินที่นำออกให้เช่า และค่าเช่าที่การเคหะแห่งชาติได้รับตามสัญญาเช่าในแต่ละปีไว้อย่างชัดเจน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.๑)

๑.๒.๒. ต่อมาสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้ส่งใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ – ๒๕๕๑ สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ ๑ โดยสำนักงานเขตจตุจักรได้กำหนดค่ารายปีรวมสูงถึง ๑๒๔,๓๖๑,๕๔๕.๘๘ บาท คิดเป็นค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจำนวน ๑๕,๕๔๕,๑๙๓.๘๘ บาท ให้การเคหะแห่งชาติไปชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินภายใน ๓๐ วัน นับถัดจากวันได้รับใบแจ้งการประเมิน และการเคหะแห่งชาติได้รับแจ้งรายการประเมินเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.๒)

๑.๒.๓. การเคหะแห่งชาติได้ยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ – ๒๕๕๑ ใหม่ เมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑ (อุทธรณ์) เนื่องจากเห็นว่าการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตจตุจักร สูงกว่าความเป็นจริงไม่ได้คิดจากอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่า มีการประเมินภาษีซ้ำซ้อน และบางรายการไม่มีรายละเอียดทรัพย์สินที่ถูกประเมินไม่ชอบด้วยกฎหมาย การเคหะแห่งชาติจึงขอให้ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่ ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจำนวน ๑๕,๕๔๕,๑๙๓.๘๘ บาท ให้กับสำนักงานเขตจตุจักรแล้ว ในวันที่ ๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ เนื่องจากการยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินภาษีโรงเรือนใหม่ไม่ถือเป็นเหตุบรรเทาให้การเคหะแห่งชาติไม่ต้องชำระภาษี (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.๓ และ ๒.๔)

๑.๒.๔. กรุงเทพมหานครได้ส่งใบแจ้งคำชี้ขาดการขอให้พิจารณาการประเมินภาษีใหม่ตามหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้รับใบแจ้งคำชี้ขาดดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ โดยกรุงเทพมหานครยังคงยืนยันการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตจตุจักรตามเดิม (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.๕)

๑.๒.๕ การเคหะแห่งชาติ เห็นว่าการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนี้

(ก) ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ ได้กำหนดหลักการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา ๘ ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน โดยกำหนดให้ค่ารายปี หมายถึงจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินอาจให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ และในกรณีทรัพย์สินนั้นให้เข้า ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี เมื่อการนำทรัพย์สินออกให้เข้าได้มีการทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุอัตราค่าเช่าในแต่ละเดือนในสัญญาเช่าไว้ชัดเจนแล้ว หากไม่มีเหตุอันสมควรสงสัยว่าจะมีการทำสัญญาเช่าโดยกำหนดอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าจริง เจ้าพนักงานก็ต้องกำหนดค่ารายปีจากค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า เจ้าพนักงานไม่มีอำนาจที่จะทำการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยไม่ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ามากำหนดเป็นค่ารายปีได้ หากการกำหนดค่ารายปี ของเจ้าพนักงานไม่ดำเนินการตามหลักการดังกล่าวของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ ย่อมเป็นการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การที่สำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับพื้นที่เช่าในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ ๑ ตั้งแต่ภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ – ๒๕๕๑ รวมเป็นค่ารายปี สูงถึง ๑๒๔,๓๖๑,๕๔๕.๘๘ บาท คิดเป็นภาษีโรงเรือนและที่ดินที่การเคหะแห่งชาติต้องชำระจำนวนรวม ๑๕,๕๔๕,๑๙๓.๘๘ บาท ในขณะที่ การเคหะแห่งชาติมีรายรับจากการนำทรัพย์สินออกให้เช่าในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ ๑ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๒ – ๒๕๕๑ เป็นค่าเช่ารวมทั้งสิ้นเพียง ๔๐,๑๖๔,๓๘๗ บาท โดยการเคหะแห่งชาติต้องไปชำระเป็นภาษีโรงเรือนและที่ดินให้กับสำนักงานเขตจตุจักร จำนวน ๑๕,๕๔๕,๑๙๓.๘๘ บาท คิดเป็นร้อยละ ๓๘.๗ ของค่าเช่ารวมดังกล่าว ซึ่งการที่สำนักงานเขตจตุจักรประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยไม่คำนึงถึงค่าเช่าที่การเคหะแห่งชาติเรียกเก็บจากผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า จึงเป็นการประเมินภาษีที่ไม่มีอำนาจไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นประเมินภาษีนอกเหนือจากค่าเช่าได้ หากมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ามากกว่าที่ระบุในสัญญาเช่า โดยมีเจตนาเพื่อที่จะหลีกเลี่ยงการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินน้อยกว่าที่จะต้องเสีย แต่สำหรับการเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจในกำกับของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ย่อมไม่อาจกระทำการตกลงกับผู้เช่าที่จะมีการเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าเกินกว่าค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี

โรงเรียนและที่ดินน้อยกว่าที่เป็นจริงแต่อย่างใด อีกทั้งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน และหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๗๐๐๐/๑๗๑๐ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒ เรื่อง ชักซ้อมความเข้าใจในการประเมินค่ารายปี ตามที่กรุงเทพมหานครอ้างในคำชี้แจงประกอบใบแจ้งคำชี้ขาด ก็ระบุไว้ชัดเจนแล้วว่า ในกรณีทรัพย์สินนั้น ให้เช่าให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี นอกจากนี้สำนักงานเขตจตุจักร ยังได้ประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดินซ้ำซ้อน จึงเป็นการประเมินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น สำนักงานเขตจตุจักรจึงต้องคืนภาษีโรงเรียนและที่ดินส่วนที่ เรียกเกินและคิดซ้ำซ้อนให้แก่การเคหะแห่งชาติตั้งแต่ภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๒ - ๒๕๕๑ จำนวน รวม ๙,๕๕๐,๑๕๐.๑๓ บาท (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.๖ และ ๒.๗)

(ข) การเคหะแห่งชาติได้ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดิน ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๕๒ โดยแจ้งให้สำนักงานเขตจตุจักรทราบถึงรายละเอียดทรัพย์สิน เลขที่ และ ค่าเช่าที่ได้รับ แต่สำนักงานเขตจตุจักรกลับประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดินโดยไม่มีรายละเอียดทรัพย์สิน ที่ถูกประเมิน และเหตุผลในการประเมินในใบแจ้งรายการประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดิน (ภ.ร.ด.๘) ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๕๑ ทำให้การเคหะแห่งชาติไม่สามารถรู้ได้ว่าทรัพย์สินที่ถูกประเมินเป็นพื้นที่ เช่าส่วนใดทำให้การเคหะแห่งชาติไม่อาจโต้แย้งได้ถูกต้อง ทั้งๆ ที่การเคหะแห่งชาติ ได้แจ้งรายการและเลขที่ ทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดิน ให้สำนักงานเขตจตุจักรทราบแล้ว จึงเป็นการแจ้งรายการประเมิน ที่ไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ รวมเป็นภาษีโรงเรียนและที่ดิน **ที่ไม่มีรายละเอียดทรัพย์สินที่ถูกประเมินตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๕๑ จำนวน ๑,๕๗๓,๑๙๘.๗๕ บาท**

(ค) สำหรับอาคารจอดรถสูง ๙ ชั้น (อาคารหลังที่ ๔) นั้น จัดเป็นพื้นที่ ส่วนบริการชุมชนให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ ๑ และบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้พื้นที่ส่วน พานิชยกรรม ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ให้บริษัท พี.เอ.ไวเกอร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ บริหารจัดการ อาคารจอดรถ โดยการเคหะแห่งชาติไม่นำอาคารจอดรถไปให้บริษัท พี.เอ. ไวเกอร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด เช่าหาประโยชน์แต่อย่างใด พื้นที่อาคารจอดรถจึงไม่อาจประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดิน เกินกว่าค่าตอบแทนที่การเคหะแห่งชาติได้รับ

๑.๒.๖ การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ซึ่งการให้เช่า เป็นวิธีการหนึ่งที่ทำให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าของการเคหะแห่งชาติจะ พิจารณาจากความสามารถในการชำระของผู้เช่า ที่ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย อัตราค่าเช่าของการเคหะแห่งชาติ จึงต่ำกว่าอัตราค่าเช่าของภาคเอกชน การที่เจ้าพนักงานประเมินทำการประเมินเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรียน

และที่ดินจากการเคหะแห่งชาติโดยการเทียบเคียงกับการให้เช่าของภาคเอกชน จึงส่งผลกระทบโดยตรงแก่ผู้เช่าของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนการเคหะแห่งชาติ ดังนั้น สำหรับทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติที่นำออกให้เช่า การกำหนดค่ารายปีจึงควรต้องกำหนดจากอัตราค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่ระบุในสัญญาเช่าเท่านั้น

๒. ความจำเป็นที่ต้องนำเสนอเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ มาตรา ๓๑ วรรคสาม บัญญัติว่า ในกรณีผู้รับการประเมินซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจไม่พอใจในค่าที่ขาดตามวรรคหนึ่ง เนื่องจากเห็นว่าจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้นั้น มีจำนวนสูงเกินสมควร ให้รัฐวิสาหกิจนั้นนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งค่าที่ขาดตามมาตรา ๓๐ ในการนี้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้ลดหย่อนค่ารายปีให้แก่รัฐวิสาหกิจได้ตามที่เห็นสมควร มติคณะรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

๓. ความเห็นของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -

๔. การวิเคราะห์ผลกระทบของการลงมติคณะรัฐมนตรี

เพื่อให้การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินของเจ้าพนักงานเป็นไปตามหลักการของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ มาตรา ๘ ที่กำหนดให้ ค่ารายปี หมายความว่าจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ปีหนึ่ง ๆ และเป็นการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยได้เช่าที่อยู่อาศัยในอัตราค่าเช่าที่สามารถรับภาระได้

๕. รายละเอียดที่ประสงค์จะให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

๕.๑ ให้คณะรัฐมนตรี ชี้ขาดการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๕๑ ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ มาตรา ๓๑ วรรคสาม สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการบ้านประชานิเวศน์ ๑ ของการเคหะแห่งชาติ ดังนี้

(ก) ให้กรุงเทพมหานครประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า และให้คืนส่วนที่ประเมินเกินกว่าอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและคิดซ้ำซ้อนให้แก่การเคหะแห่งชาติ จำนวน ๙,๕๕๐,๑๕๐.๑๓ บาท

(ข) ให้กรุงเทพมหานครคืนเงินภาษีโรงเรือนและที่ดินให้การเคหะแห่งชาติ ในส่วนรายการประเมินที่ไม่มีรายละเอียดทรัพย์สินที่ถูกประเมินจำนวน ๑,๕๗๓,๑๙๘.๗๕ บาท

๕.๒ ให้กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานท้องถิ่นอื่นๆ ประเมินภาษี
โรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติที่นำออกให้เช่าโดยกำหนดค่ารายปีตามอัตราค่าเช่า
หรือค่าตอบแทนที่ระบุในสัญญาเช่า **เริ่มตั้งแต่ปีภาษี ๒๕๕๒ เป็นต้นไป**

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอิสสระ สมชัย)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

ฝ่ายกฎหมายและที่ดิน

โทรศัพท์/โทรสาร ๐-๒๓๕๑-๖๒๑๙, ๐-๒๓๕๑-๖๔๙๑

วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๑