



การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๒) จากเจ้าของโรงเรือน จะทำการประเมินและคำนวณเงินค่าภาษี โดยนำเงินรายได้จากค่าเช่ามารวมกันทั้งปีเรียก "ค่ารายปี" แล้วคำนวณค่าภาษีในอัตรา ๑๒  $\frac{๑}{๒}$  % ของค่ารายปีนั้น ทรัพย์สินที่อยู่ในพิภคภาษีโรงเรือนและที่ดินบางชนิดจะมีอัตราค่าเช่ากำหนดไว้ในอัตราที่เหมาะสมกับสภาพทำเลที่ตั้งก็สามารถนำค่าเช่าทั้งปีมาคิดเป็นค่ารายปีเพื่อคำนวณภาษีได้ทันที แต่ทรัพย์สินที่อยู่ในพิภคภาษีโรงเรือนและที่ดินบางชนิดมีอัตราค่าเช่าไม่เหมาะสมหรือไม่มีอัตราค่าเช่า เช่น สถานที่ประกอบการค้าเองก็เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะประเมินขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

ในการประเมินค่ารายปีเป็นเรื่องที่ยืดหยุ่นได้และอาศัยดุลยพินิจในการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการประเมินมาก แต่กรุงเทพมหานครก็มีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งเป็นหลักที่ยึดถือปฏิบัติมาับแต่กรมสรรพากรรับหน้าที่ในการประเมินและจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งนอกจากจะปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินยังปฏิบัติตามคำสั่งและระเบียบการต่าง ๆ ซึ่งกรมสรรพากรวางไว้ เมื่อโอนหน้าที่มาเป็นของเทศบาลนครกรุงเทพ เทศบาลนครหลวง ตามลำดับก็มีการปรับปรุงการประเมินและการจัดเก็บบ้างตามระเบียบการคำสั่งและหนังสือขอความเข้าใจต่าง ๆ ของกระทรวงมหาดไทยทั้งยังอาศัยคำพิพากษาศาลฎีกาและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอีกด้วย

๔.๑ หลักเกณฑ์ทั่วไป

เกณฑ์ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินคือค่ารายปี ค่ารายปีนี้ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๘ วรรคท้ายหมายความว่า "จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้น ๆ สมควรจะให้เขาได้ในปีหนึ่ง ๆ ถ้าทรัพย์สินนั้นให้เขา ท่านว่าค่าเช่านั้นเป็นหลักในการคำนวณค่ารายปี แต่ถ้ามิใช่เหตุอันบังให้เห็นว่า ค่าเช่านั้นมีไซ้จำนวนเงินอันสมควรจะให้เขาได้ในปีหนึ่ง ๆ ไซ้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้หรือคำนวณค่ารายปีเสียใหม่"

จึงพอสรุปความหมายของการรายปีได้ว่า

(๑) การรายปีนั้นมิใช่จำนวนเงินค่าเช่าจริงของปีหนึ่ง ๆ แต่หากเป็นจำนวนเงินที่สมมติขึ้น โดยมีเหตุผลสมควร

(๒) เงินค่าเช่านั้นเป็นเพียงพยานหลักฐานอันหนึ่งซึ่งบ่งให้เห็นว่าการรายปีควร เป็นเงินเท่าใด หรือผู้ที่ให้เข้าใจง่ายก็คือค่าเช่านั้นเป็นเพียงเครื่องมือที่ใช้สำหรับกำหนดการรายปี

การที่กฎหมายบัญญัติคำว่า "การรายปี" ไว้เช่นนี้ จึงเป็นการให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ในการที่จะใช้ดุลยพินิจในการประเมินเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินค่าภาษีและก่อให้เกิดความเป็นธรรมโดยทั่วไป ซึ่งอาศัยหลักและวิธีการโดยทั่ว ๆ ไป ดังนี้คือ

(๑) จัดหมวดหมู่โรงเรือนต่าง ๆ ที่มีลักษณะคล้ายกันอยู่ในทำเลเดียวกัน โดยเทียบดูว่าโรงเรือนใดมีค่าเช่าจริงอยู่เท่าใด

(๒) เมื่อได้ลักษณะของโรงเรือนคล้ายกัน และอยู่ในทำเลเดียวกันมีค่าเช่าเท่ากัน ก็ใช้อัตราค่าเช่านั้นเป็นเกณฑ์กำหนดการรายปี ถ้ามีอัตราค่าเช่าแตกต่างกันให้อัตราค่าเช่าของโรงเรือนส่วนมากเป็นเกณฑ์คำนวณการรายปีของโรงเรือนเหล่านั้นทุกราย

(๓) ถ้าอัตราค่าเช่าแตกต่างกันในกลุ่มเดียวกันมากให้อัตราเฉลี่ยหรือราคาปานกลาง เป็นเครื่องกำหนดการรายปี

อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติมพุทธศักราช ๒๔๗๕ ให้คิดค่าภาษีเป็นอัตราร้อยละ ๑๒  $\frac{๑}{๒}$  ของการรายปี

#### ๔.๒ การดำเนินการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๔.๒.๑ การดำเนินการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ยื่นแบบแจ้งรายการทรัพย์สินในปีแรก

๔.๒.๒ การดำเนินการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เคยยื่นแบบแจ้งรายการทรัพย์สินแล้ว

๔.๒.๑ การดำเนินการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ยื่นแบบแจ้งรายการทรัพย์สินในปีแรก

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบแสดงรายการแล้วควรปฏิบัติตามดังนี้

(๑) ต้องทำการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความจริงว่า ผู้เช่าอยู่ชำระเงินให้แก่เจ้าของหรือผู้ก่อสร้างเป็นจำนวนเงินเท่าใด ชำระอย่างไร ในกรณีนี้ต้องใช้แบบสอบถามผู้ครอง

(ภ.ร.ค. ๒ ค.) โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๙ และมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ สอบถามไปยังผู้เช่าทุก ๆ ราย เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ ส่วนมากผู้เช่าจะไม่แสดงรายได้ต่างอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ เมื่อเรียกมาสอบถามและได้ฟังคำอธิบายเป็นที่พอใจแล้ว จึงยอมแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายบางราย

(๒) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รายละเอียดจากการสอบผู้ครองโรงเรือนตามสมควรแล้ว และเห็นว่ารายการซึ่งแสดงในแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๒) นั้น ยังไม่ครบถ้วนถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเพิ่มเติมไปยังเจ้าของกรรมสิทธิทรัพย์สินตามความในมาตรา ๒๑ โดยใช้แบบพิมพ์ ภ.ร.ค. ๕ เพื่อสั่งให้แสดงรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้น รวมทั้งการเรียกพยานหลักฐานต่าง ๆ เช่น

ใบขออนุญาตปลูกสร้าง เพื่อประโยชน์ในการดูเวลาในการปลูกสร้างโรงเรือน  
 สำเนาทะเบียนบ้าน (ท.ร. ๑๔) เพื่อประโยชน์ในการดูระยะเวลาที่กินเข้าอยู่อาศัย  
 สัญญาเช่า เพื่อประโยชน์ในการดูจำนวนเงินที่ให้เช่าและในกรณีที่โรงเรือนนั้นใช้ทำการพาณิชย์ อาจขอทะเบียนพาณิชย์หรือทะเบียนการค้า ซึ่งจะช่วยให้รู้ระยะเวลาที่เริ่มทำการค้า  
 ถ้าผู้รับประเมินมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำตอบจากผู้รับประเมินภายในกำหนดเวลา ๑๐ วัน หรือได้รับคำตอบอันไม่เพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะออกหมายเรียกผู้รับประเมินโดยใช้จดหมายเรียกตัวผู้รับประเมิน (ภ.ร.ค. ๖) โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ หมายเรียกนี้มีอำนาจเรียกได้ทั้งผู้รับประเมินและหลักฐานต่าง ๆ ในเรื่องอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ถ้าหากว่าผู้รับประเมินมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานอีกย่อมมีความผิดตามความในมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งกฎหมายวางบทกำหนดโทษไว้ว่าผู้มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕๐๐ บาท .

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้ปฏิบัติตามข้อ (๒) แล้ว และเห็นสมควรที่จะตรวจสอบสวนที่ก็อาจจะกระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งแบบแจ้งความเพื่อจะเข้าตรวจตราทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๗) ขอตรวจสอบสวนที่ โดยแจ้งให้ผู้รับประเมินผู้เช่า หรือผู้ครอบครองทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์

อักษรไม่ว่ากว่า ๔ ชั่วโมง แต่ต้องตรวจจดหน้าผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครอบครอง หรือผู้แทนระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก

(๔) การสืบสวนและสักรับฟังข้อเท็จจริง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ แล้ว แต่ยังไม่ไต่ถามละเอียดเพียงพอ ก็ควรจะทำการสืบสวนข้อเท็จจริงตามวิธีการสืบสวนและไปตรวจสอบในระแวกนั้น เพื่อหาข้อเท็จจริงต่าง ๆ ซึ่งอาจจะสอบถามจากผู้ทำการหรือผู้อื่นในระแวกนั้น ก็อาจจะหาความจริงได้บ้าง

(๕) เมื่อทำการประเมินเสร็จจะส่งใบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๒) ซึ่งกรอกจำนวนการรายปีในปีแล้วพร้อมทั้งพยานหลักฐานต่าง ๆ ให้คณะกรรมการตรวจสอบการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ ประจำกองรายได้ ศาลว่าการกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบอีกครั้งว่าการรายปีนั้นเป็นจำนวนที่สมควรหรือไม่ ซึ่งถ้าคณะกรรมการฯ เห็นสมควรก็จะเขียนใบแจ้งรายการประเมิน ภ.ร.ค. ๘ แล้วส่งกลับไปยังเขต

คณะกรรมการตรวจสอบการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ ประจำกองรายได้ นี้ประกอบด้วย หัวหน้ากองรายได้ หัวหน้าแผนกภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ และเจ้าพนักงานประเมินภาษีโต เป็นกลุ่มบุคคลที่ทางกรุงเทพมหานครมอบหมายอำนาจให้ทำการตรวจสอบการประเมินการรายปีและค่าภาษีของพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งจะทำให้การประเมินเป็นไปโดยความถูกต้องและยุติธรรมมากขึ้น

#### ๔.๒.๒ การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เคยยื่นแบบแจ้งรายการทรัพย์สินแล้ว

ในกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตนั้น ๆ จะดำเนินการประเมินและแจ้งการประเมินใหญ่ผู้รับประเมินทราบ โดยมากการรายปีจะเท่ากับปีที่ผ่านมา นอกจากมีการรื้อถอน หรือปลูกสร้างเพิ่มเติมก็จะต้องทำการประเมินการรายปีใหม่

ถ้าการรายปีของโรงเรือนใดลดลงก็ต้องส่งใบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๒) นั้น ๆ ไปให้คณะกรรมการตรวจสอบการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ ศาลว่าการกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบอีกครั้งเช่นกัน

### ๔.๓ การพิจารณาการประเมินโรงเรือนขนาดใหญ่

ในการพิจารณาการประเมินการโรงเรือนขนาดใหญ่นั้น ได้มีระเบียบปฏิบัติของกระทรวงมหาดไทย<sup>๑</sup> เกี่ยวกับการประเมินโรงเรือนเหล่านั้นไว้เพื่อให้ถือเป็นแนวปฏิบัติแบบเดียวกัน ดังต่อไปนี้ คือ

#### ๔.๓.๑ การประเมินบ้านอยู่อาศัยและแบ่งให้คนอื่นเช่าเป็นห้อง ๆ

โรงเรือนชนิดนี้เป็นโรงเรือนที่เจ้าของอยู่อาศัยเองส่วนหนึ่งและแบ่งให้ผู้อื่นเช่าอีกส่วนหนึ่ง ในการคำนวณค่ารายปีให้พิจารณาประเมินเฉพาะส่วนที่แบ่งให้เช่า

#### ๔.๓.๒ การประเมินหอพัก

การประเมินหอพักให้พิจารณาดังนี้

กรณีที่ ๑ ถ้าเจ้าของโรงเรือนดำเนินการเองให้คำนวณค่ารายปีทั้งหลัง ส่วนหลักฐานอื่น ๆ เช่น ค่าเช่าห้องแต่ละห้องถือเป็นส่วนประกอบ ค่าซักฟอก ค่าอาหาร และหอพักระหว่างปี หากสอบสวนได้ความจริงให้พิจารณาหักออก

กรณีที่ ๒ หากผู้ประกอบการหอพักเช่าโรงเรือนคนอื่นมาดำเนินการให้ใช้หลักพิจารณาโดย

ก. ให้ถือว่าค่าเช่าเดิมเป็นหลักในการคำนวณค่ารายปีและถือค่าเช่าหอพักแต่ละห้องเป็นส่วนประกอบ

ข. ถ้าค่าเช่าหอพักแต่ละห้องรวมกันสูงกว่าค่าเช่าเดิมให้ถือค่าเช่าหอพักรวมกันเป็นหลักประเมินค่ารายปี แต่ถ้าค่าเช่าหอพักรวมกันต่ำกว่าค่าเช่าเดิม ต้องถือค่าเช่าเดิมเป็นหลัก ถ้าค่าเช่าหอพักมีค่าอาหาร ค่าซักฟอก หรือค่าบริการอื่น ๆ รวมอยู่ด้วยโดยพิจารณาหักออก

<sup>๑</sup> กระทรวงมหาดไทยที่ ม.ท.๐๓๑๒/๔๔๒๘ ลงวันที่ ๒ เมษายน พุทธศักราช ๒๕๐๘ เรื่องการประเมินค่ารายปีเพื่อเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในกรณีโรงเรือนหลังหนึ่งแบ่งให้เช่าเป็นห้อง ๆ



#### ๔.๓.๓. การประเมินแฟลตหรือพาร์ตเมนต์

ลักษณะการประกอบการแฟลตหรือพาร์ตเมนต์โดยที่โรงเรือนประเภนี้ได้แยกการเช่าอยู่เป็นสัดส่วนเป็นอิสระต่อกัน เช่น เกี่ยวกับการเช่าตึกแถวหรือเรือนแถว ดังนั้นการประเมินค่ารายปีประเภนี้ พิจารณาการประเมินเป็นรายห้อง และในการนี้ต้องแยกค่าเช่าทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น เครื่องเฟอร์นิเจอร์แยกออกเสียด้วย

#### ๔.๓.๔. การประเมินโรงแรม

ตามหลักเกณฑ์เกณฑ์ปัจจุบันบาง เขตก็ยังคงยึดถือปฏิบัติ<sup>๒</sup> อยู่มีดังนี้

การประเมินโรงเรือนประเภนี้ให้พิจารณาประเมินตามประเภทของโรงแรม ดังนี้ คือ

(๑) เจ้าของโรงเรือนประกอบการโรงแรมเอง โรงเรือนประเภนี้ไม่มีค่าเช่า การประเมินในเบื้องต้นจะต้องหาค่ารายปีเสียก่อน โดยพิจารณาว่าถ้าให้เช่าควรจะเป็นค่าเช่าสักเท่าใด ทั้งนี้โดยอาศัยเทียบเคียงกับโรงเรือนให้เช่าอื่น ๆ ที่มีลักษณะขนาด และสภาพคล้ายคลึงกัน ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลเหมือนหรือคล้ายคลึงกัน ส่วนค่าเช่าของรายวันถือเป็นส่วนประกอบ

อนึ่ง การเช่าห้องพักในโรงแรมย่อมมีค่าบริการอื่น ๆ รวมอยู่ด้วยเช่นค่าที่นอน หมอนมุ้ง ค่าน้ำค่าไฟ ค่าคนรับใช้ เหล่านี้เป็นต้น ฉะนั้น การคำนวณค่าเช่าห้องพักจึงจำต้องพิจารณาค่าค่าบริการอื่น ๆ ออกเสียก่อน

การคำนวณค่ารายปีของโรงแรมใหญ่ ๆ อาจหาโรงเรือนอื่นเทียบเคียงได้ยาก จึงจำต้องพิจารณาโดยอาศัยหลักเกณฑ์ทั่ว ๆ ไปประกอบ เช่น สภาพโรงเรือน ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกสบาย ตลอดจนกรณีแวดล้อมอื่น ๆ นอกจากนี้ทุนค่าก่อสร้างก็อาจนำมาประกอบในการคำนวณหาค่ารายปีได้ด้วย

<sup>๒</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ ม.ท.๐๓๑๒/๔๔๖๘, เรื่องเดียวกัน

(๒) ผู้ประกอบการโรงแรมเช่าโรงแรมของผู้อื่นมาดำเนินการ การคำนวณ หาค่ารายปีให้ถือค่าเช่าเดิมเป็นหลัก ส่วนอัตราค่าเช่าห้องรายวันนั้นเป็นส่วนประกอบ และจะต้อง พิจารณาหักค่าบริการอื่น ๆ ออกเช่นเดียวกับ (๑) หากค่าเช่าเดิมมีไซ่จำนวนเงินอันสมควรจะให้ เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ก็อาจแก้หรือคำนวณการรายปีใหม่ได้ โดยถือหลักเกณฑ์เช่นโรงแรมให้เช่าทั่ว ๆ ไป

(๓) กรณีโรงแรมใหญ่ ๆ มักจะมีร้านค้าหรือที่ตั้งสำนักงานบริการธุรกิจอยู่ภายใน ตัวอาคารโรงแรมไปด้วย เช่นร้านอาหาร ร้านเครื่องคั้ม หน่วยโฆษณา บริการนำเที่ยว และที่จำหน่าย ตัวเครื่องบิน เป็นต้น สถานที่ตั้งร้านค้าหรือสำนักงานบริการธุรกิจดังกล่าวไม่ว่าทางโรงแรมจะดำเนินการ เองหรือให้ผู้อื่นเช่าดำเนินการก็ตาม ในการคำนวณการรายปีจะต้องนำค่าเช่าร้านค้า หรือสถาน บริการธุรกิจ เหล่านี้มารวมคำนวณด้วย

ต่อมาภายหลังได้กำหนดลำดับการคำนวณงาน เพื่อกำหนดหาค่าภาษีโรงแรมประเภท โรงแรมดังนี้

ลำดับขั้นที่ ๑ ความสามารถในการชำระค่าภาษี ( Ability to pay )

ก. สำนัวจำนวนห้องพักและอัตราค่าห้องพักทุกราคาในแต่ละโรงแรมแล้วหาอัตรา เฉลี่ยของราคาห้องพัก

ข. โดยประมาณการว่า แต่ละโรงแรมควรมีรายได้ต่ำสุดจากการประกอบกิจการ เคื่อนละ ๒๕% ของค่าเช่าห้องพักทั้งหมด

ค. รายได้จากประมาณการ ๒๕% นั้น หักเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ อื่น ๑ ใน ๓ และหักเป็นค่ากันกำไรให้แก่ผู้ประกอบการอีก  $\frac{๒}{๓}$  รวมเป็น  $\frac{๒}{๓}$

ง. ผลที่ได้จากข้อ ก. นำมาคิดค่าภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงแรมและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

ลำดับขั้นที่ ๒ สภาพโรงแรม

เปรียบเทียบสภาพโรงแรมของโรงแรมทุกแห่งในค่านอาคารห้องพักและห้องอื่น ๆ ที่ไม่ได้ จัดให้เขาเป็นห้องพัก จำนวนห้องพัก ที่ดินต่อเนื่อง (สนามลานจอดรถ โรงรถ สระว่ายน้ำ) และ

ทำเลที่ตั้ง โดยจัดกลุ่มโรงแรมที่มีลักษณะและสภาพใกล้เคียงกันไว้ด้วย เพื่อประมาณการว่า กลุ่มใดควร เสียภาษีอยู่ในอัตราตาราง เมตรละเท่าใด

### ลำดับขั้นที่ ๓ พิจารณาเปรียบเทียบหาอัตราภาษี

การพิจารณาจัดเก็บภาษีเป็นตาราง เมตรละเท่าใดนั้นพิจารณาในกลุ่มเดียวกันว่าส่วนใหญ่จะจัดเก็บในอัตราตาราง เมตรละเท่าใดจึงจะใกล้เคียงกับ Ability to pay ก็คิดตาราง เมตรเท่า นั้นเหมือน ๆ กัน ถ้าจัดเก็บในอัตรานั้น ๆ ปรากฏว่า มีโรงแรมที่เสียภาษีที่สูงกว่า

อยู่อีกก็จัดโรงแรมนั้นอยู่ในกลุ่มที่เสียภาษีในอัตราตาราง เมตรละที่ต่ำลงมา ถ้าปรากฏว่ามีโรงแรมที่เสียภาษีต่ำกว่า Ability to pay มากก็จัดให้โรงแรมนั้นอยู่ในกลุ่มที่เสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นไปตามลำดับ

จากการ เปลี่ยนการประเมินเป็นแบบใหม่ (ตารางที่ ๕) ผลปรากฏว่า

ก. โรงแรมบางแห่งจะเห็นว่าเรียกเก็บภาษีสูงขึ้นจากเดิมมาก ทั้งนี้เนื่องจาก

- มีโรง เรือนเพิ่มขึ้น หรือมีการต่อเติมอาคาร เปลี่ยนรูปและขนาดอาคาร เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่เดิม
- เนื้อที่อาคารที่กีดไว้เดิมต่ำกว่าข้อเท็จจริง
- มีอาคารที่ยังไม่เคยยื่นภาษีจึง เรียกเก็บภาษี ย้อนหลังด้วย
- เดิมเสียภาษีไว้ในอัตราที่ต่ำเกินไป

ข. โรงแรมบางแห่ง เรียกเก็บภาษีในอัตราเหมาะสมอยู่แล้ว

### ๔.๓.๕ การประเมินโรงภาพยนตร์

นอกเหนือจากหลักเกณฑ์การประเมินโรง เรือนขนาดใหญ่ ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบแห่งการปฏิบัติแล้ว ตามมติคณะเทศมนตรี เทศบาลนครกรุงเทพ ได้ลงมติวางหลักเกณฑ์การประเมินโรงภาพยนตร์ที่ใช้อยู่ทุกวันนี้ ก็ให้พิจารณา



ตารางที่ ๕

เปรียบเทียบการประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประเภทโรงแรมตามหลักเกณฑ์เก่าและใหม่

ชื่อ	ค่าภาษีเดิมตามการประเมินแบบเก่า	ค่าภาษีที่ควรเก็บตามการประเมินแบบใหม่	มาก (น้อย) กว่าเดิม
โรงแรมพาเลียเมนท์	๖๗,๕๐๐.๐๐	๖๙,๓๕๕.๐๐	๑,๘๕๕.๐๐
โรงแรมไทยไฮเท็ค	๓๘,๔๘๑.๐๐	๖๖,๒๕๘.๑๗	๒๗,๗๗๗.๑๗
โรงแรมราชดำเนิน	๕,๐๐๐.๐๐	๑๖,๖๒๐.๐๐	๑๑,๖๒๐.๐๐
โรงแรมมาเจสติก	๓๗,๕๐๐.๐๐	๓๙,๕๓๑.๓๒	๒,๐๓๑.๓๒
โรงแรมเวียงใต้	๓๐,๐๐๐.๐๐	๖๓,๑๕๙.๙๔	๓๓,๑๕๙.๙๔
โรงแรมเวียงสำราญ	๗,๕๐๐.๐๐	๒๑,๖๖๐.๐๐	๑๔,๑๖๐.๐๐
โรงแรมเฮเลน่า	๘,๕๐๐.๐๐	๑๖,๗๗๖.๐๐	๘,๒๗๖.๐๐
โรงแรมสุขสวัสดิ์	๑๓,๘๘๕.๐๐	๓๒,๙๕๕.๘๐	๑๙,๐๗๐.๘๐
โรงแรมสบายใจ	๖,๐๐๐.๐๐	๗,๑๒๐.๘๐	๑,๑๒๐.๘๐
โรงแรมพัฒนา	๑๕,๐๐๐.๐๐	๒๐,๗๒๕.๐๐	๕,๗๒๕.๐๐
โรงแรมบลูสกาย	๗,๕๐๐.๐๐	๑๕,๐๕๕.๐๐	๗,๕๕๕.๐๐
โรงแรมศรีวิวัฒน์	๗,๖๕๐.๐๐	๑๕,๙๓๘.๒๒	๘,๒๘๘.๒๒
โรงแรมบางลำภู	๑,๕๐๐.๐๐	๒,๑๓๕.๖๐	๖๓๕.๖๐
โรงแรมเสาชิงช้า	๑,๕๐๐.๐๐	๓,๖๕๕.๐๐	๒,๑๕๕.๐๐
โรงแรมศรีฟ้า	๑,๕๐๐.๐๐	๓,๕๒๙.๐๐	๒,๐๒๙.๐๐
โรงแรมจรัญ	๒๒๕.๐๐	๘๗๕.๕๒	๖๕๐.๕๒
โรงแรมเลิศวิไล	๑,๖๘๐.๐๐	๒,๐๑๖.๐๐	๓๓๖.๐๐
โรงแรมพรหมสวรรค์	๕๕,๐๐๐.๐๐	๕๕,๐๐๐.๐๐	๐
โรงแรมศรีเพชร	๑,๕๐๐.๐๐	๑,๕๐๐.๐๐	๐
โรงแรมไทยวารีย์	๓,๐๐๐.๐๐	๓,๐๐๐.๐๐	๐
โรงแรมรอยแผล	๑๘๗,๕๐๐.๐๐	๑๘๗,๕๐๐.๐๐	๐
โรงแรมศิริมิตร	๓,๐๐๐.๐๐	๓,๐๐๐.๐๐	๐

- (๑) ทุนในการก่อสร้าง
- (๒) สภาพโรงเรือน
- (๓) ทำเลที่ตั้ง
- (๔) เนื้อที่หรือขนาดของโรงเรือนและเนื้อที่ติดต่อเนื่อง
- (๕) ชั้นของโรงภาพยนตร์ตามหลักของสมาคมโรงภาพยนตร์แห่งประเทศไทย

ในกรณีโรงภาพยนตร์ชั้นสองนั้น ให้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินของโรงภาพยนตร์ชั้นหนึ่งมาประกอบการพิจารณาโดยอนุโลม แต่ทั้งนี้การพิจารณาโรงภาพยนตร์ทั้งสองประเภทนี้ จะต้องพิจารณาถึงประเภทให้เช่า เช่าช่วง หรือประเภทที่ผู้รับประเมิน ดำเนินกิจการเองด้วย เพราะการพิจารณาแต่ละประเภทไม่เหมือนกันนัก เป็นต้นว่าโรงภาพยนตร์ที่ให้เช่าช่วงนั้น ให้ถือค่ารายปีตามค่าเช่าเดิม และค่าเช่าช่วงเป็นหลัก ถ้าปรากฏว่าค่าเช่าสูงกว่าค่าเช่าเดิมก็ให้ถือค่าเช่าช่วงเป็นหลักในการประเมิน

#### ๔.๔ การพิจารณาการประเมินโรงเรือนแถว

ในการกำหนดค่ารายปีควรแยกโรงเรือนออกเป็นประเภทต่าง ๆ คือ

๔.๔.๑ โรงเรือนแถว ในการกำหนดค่ารายปีโรงเรือนแถว ถ้าปรากฏว่า

(๑) โรงเรือนที่จะประเมินเป็นโรงเรือนแถว เช่น ตึกแถว หอแถว และ

(๒) ค่าเช่าโรงเรือนดังกล่าวมีสูงบ้างต่ำบ้างไม่เท่ากันทุกห้อง ให้ถือหลักเกณฑ์ในการ

การกำหนดค่ารายปีดังนี้

ก. ประเมินค่ารายปีตามอัตราค่าเช่าจริงหรือสูงตามสูง ต่ำตามต่ำ

ข. ถ้าประเมินค่าเช่าจริงเป็นการไม่สมควร ให้ถือหลักเทียบเคียงและถือ

ส่วนมากเป็นหลักเกณฑ์แล้ว เอาส่วนน้อยเทียบหาส่วนมาก

ค. หองที่มีค่าเช่าสูงน้อยกว่าหองที่มีค่าเช่าต่ำ ให้กำหนดการรายปีโดยหองที่มีค่าเช่าสูงกำหนดไปตามค่าเช่าจริง ส่วนหองที่มีค่าเช่าต่ำมีการประเมินตามกลุ่มมากที่มีค่าเช่าต่ำเท่ากันในกลุ่มเดียวกัน

ง. ถ้าในการเช่ามีเงินอย่างอื่น ๆ เช่น เงินค่าภาษีใหญ่เช่าเป็นผู้เสีย ก็ให้รวมค่าภาษีกับค่าเช่าเป็นค่ารายปี แต่ถ้าหากเงินค่าภาษีไม่ระบุไว้แน่นอนตายตัว ค่าภาษีเท่าใดก็ให้ผู้เช่าเสียไปตามนั้น ในการกำหนดค่ารายปีจะใช้สูตรดังนี้

$$\text{การรายปี} = \frac{\text{เงินค่าเช่าที่เรียกเก็บ} + \text{ค}}{\text{ค}}$$

ฉะนั้น ถ้าค่าเช่าที่เรียกเก็บปีละ ๗,๐๐๐ บาท

$$\text{การรายปีที่ได้อีกคือ} \frac{๗,๐๐๐ + \text{ค}}{\text{ค}} = ๘,๐๐๐ \text{ บาท}$$

$$\therefore \text{ภาษีโรงเรือนและที่ดิน} = ๑๒ \frac{๑}{๒} \% + ๘,๐๐๐ = ๑,๐๐๐ \text{ บาท}$$

ในกรณีที่มิใช่สูตรการคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินจะเป็นดังนี้

$$\text{ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าต้องเสีย} ๑๒ \frac{๑}{๒} \% + ๗,๐๐๐ = ๘๙๕ \text{ บาท}$$

$$\text{รวมเป็นรายได้ของผู้ให้เช่าโรงเรือนและที่ดิน} ๗,๐๐๐ + ๘๙๕ = ๗,๘๙๕ \text{ บาท}$$

$$\therefore \text{ผู้ให้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน} = ๑๒ \frac{๑}{๒} \% + ๗,๘๙๕$$

$$= ๘๘๘.๓๗ \text{ บาท}$$

ซึ่งเป็นจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องเสียใกล้เคียงกันแต่ถ้าใช้สูตรจะไม่ยุ่งใน

การคำนวณ

สำหรับโรงเรือนแถวนั้น มักจะมีการรายปีต่ำกว่าโรงเรือนประเภทอื่น ทั้งนี้เพราะโรงเรือนแถวอยู่ริมถนนในย่านการค้า เพราะฉะนั้นในการทำสัญญาเช่าทำการค้าและที่อยู่อาศัย มักจะเรียกเงินกินเปล่าครั้งแรกเป็นจำนวนเงินสูงมาก และให้ทำสัญญาเช่าในอัตราต่ำ แต่ในการกำหนดการรายปีไม่สามารถที่จะนำเงินกินเปล่ามารวมกับค่าเช่าได้ ในการตีความหมายโดยเคร่งครัดแล้วจะเห็นได้ว่า เงินกินเปล่านั้นคือ "เงินให้กันเพื่อก่อให้เกิดสัญญาเช่ามิใช่ให้เพื่อตอบแทนในการที่ผู้เช่าจะให้ประโยชน์จากการเช่า ซึ่งเรียกว่าค่าเช่า จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าอันจะต้องชำระ



แทนกัน เป็นรายเดือนหรือรายปี เงินกินเปล่าจึงเอามากำหนดเป็นค่ารายปีตามนัยแห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ตามมาตรา ๔ ไม่ได้<sup>๔</sup>

ดังนั้นเมื่อตีความของกฎหมายอย่างเคร่งครัดแล้ว การประเมินค่ารายปีของโรงเรือนแถวที่เรียกเงินกินเปล่าย่อมได้ภาษีน้อยไปกว่าที่ควรจะได้

#### ๔.๔.๒ การประเมินโรงเรือนที่ให้เช่า

ก่อนอื่นพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาเกี่ยวกับสัญญาเช่าด้วย เพราะในสัญญาเช่านั้นสามารถทำได้หลายแบบเป็นต้นว่า สัญญาเช่าธรรมดาอาจแบ่งได้เป็น ๒ แบบ

(๑) สัญญาเช่าที่เจ้าของโรงเรือนเป็นผู้เสียภาษีเอง

(๒) สัญญาที่กำหนดให้ผู้อื่นเป็นผู้เสียเงินค่าภาษีในการประเมิน ดังนั้น การกำหนดค่ารายปี จะต้องบวกเงินเหล่านี้ เพื่อกำหนดค่ารายปีด้วย

สำหรับกรณีที่มีการเช่าช่วงจึงเป็นการผูกขาดจากเจ้าของเดิม แล้วนำออกให้ผู้อื่นอีกทอดหนึ่ง ในการประเมินต้องถืออัตราค่าเช่าผู้เช่าคนสุดท้ายและบวกเงินอย่างอื่นที่เรียกเก็บเช่นผู้ให้เช่าเสียภาษีเอง รวมกับค่าเช่าในการคำนวณค่ารายปี

ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย<sup>๕</sup> ได้กล่าวถึงเรื่องคำแนะนำการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ควรถือปฏิบัติไว้ว่า

(๑) ค่าเช่าที่ตกลงเรียกเก็บนั้น มีอยู่หรือไม่ ถ้ามีเป็นจำนวนเท่าใด (ถ้าเช่าตามสัญญาหรือข้อตกลง)

<sup>๔</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ ๔๓๔/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๒ เรื่อง ค่ารายปี ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

<sup>๕</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย กวณที่ ๑๕๐/๒๔๘๗ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๗ เรื่อง คำแนะนำการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(๒) ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นเป็นจำนวนอันสมควรแล้วหรือไม่ และที่ว่าสมควร เพราะเหตุใด

(๓) พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าจำนวนค่าเช่าที่สมควรให้เข้าในปีหนึ่ง ๆ นั้น เท่าใด และที่เห็นสมควรนั้นเพราะเหตุใด

เมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินที่เป็นโรงเรือนแถวมีลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่มีค่าเช่าสูงบ้างต่ำบ้างไม่เท่ากันทุกห้อง ก็ถือหลักการประเมินดังนี้

(๑) ประเมินตามอัตราค่าเช่าจริง สูงตามสูง ต่ำตามต่ำ ตามราคาค่าเช่า

(๒) ถ้าประเมินตามค่าเช่าจริงจะไม่ใดค่าเช่าอันสมควรก็ให้ประเมินโดยวิธีเทียบเคียงโดยถือหลักเอาส่วนมากขึ้นตั้งเป็นหลักเกณฑ์ แล้วจึงเอาส่วนน้อยเข้าหาส่วนมาก

ในกรณีบ้านเช่า สัญญาเช่ามักจะรวมสิ่งต่าง ๆ ไว้ด้วย เช่น เครื่องเฟอร์นิเจอร์ ตู้เย็น โทรทัศน์ โทรทัศน์ ฯลฯ ในการพิจารณาที่จะรวมเงินอย่างอื่น ๆ จำนวนค่ารายปีได้เพียงใดนั้นตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย<sup>๖</sup> ใ้กว้างระเบียบไว้ให้กรุงเทพมหานครถือปฏิบัติในการกำหนดค่ารายปีว่าสิ่งใดรวมหรือไม่รวมตามบัญชี ก. ดังนี้

บัญชี ก.

<u>รายการ</u>	<u>วิธีปฏิบัติ</u>
๑. ค่าน้ำประปาที่เจ้าของตั้งไว้เป็นกลางสำหรับใช้	ไม่รวม
๒. ค่าน้ำประปาประจำโรงเรือนผู้ให้เช่าเก็บจากผู้เช่า	รวม
๓. ค่าภาษีโรงเรือนที่เจ้าของผู้ให้เช่าไปยังผู้เช่า	รวม
๔. ค่าไฟฟ้า	ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับน้ำประปา
๕. ค่าเครื่องเรือน (เฟอร์นิเจอร์)	ไม่รวม
๖. ค่าเครื่องใช้สอยต่าง ๆ	ไม่รวม

<sup>๖</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ควบที่ ๑๕๐/๒๕๔๗, เรื่องเดียวกัน



## บัญชี ก. (ต่อ)

รายการ	วิธีปฏิบัติ
๗. ค่าประกันไฟสำหรับโรงเรือน	รวม
๘. ค่าตั้งส้วมประจำโรงเรือน	รวม
๙. ค่าเช่าที่ดินบริเวณบ้าน	รวม
๑๐. ค่าเบี้ยเจียะในรายเดือน	รวม
๑๑. ค่าเบี้ยเจียะในรายปี	ไม่รวม

คำว่า "รวม" หมายความว่าให้คำนวณเงินนั้นรวมกับค่าเช่า และคำว่า "ไม่รวม" นั้น หมายความว่าไม่มีให้คำนวณเงินนั้นรวมเข้ากับค่าเช่า

รายการในบัญชี ก. เป็นตัวอย่างเท่านั้น หมายความว่าเมื่อผู้ให้เขาเรียกทำอะไรอื่น ๆ อีก ให้พิจารณาโดยอาศัยตัวอย่างนี้เป็นหลัก

ภายหลังกระทรวงมหาดไทยได้เปลี่ยนแปลงรายการ ๑๐ และ ๑๑ ในบัญชี ก. คือ

เงินกินเปล่าเป็นเงินที่ให้กันเพื่อก่อให้เกิดสัญญาเช่า ไม่ใช่ให้เพื่อตอบแทนในการที่ผู้เช่าจะใช้ประโยชน์จากการเช่า ซึ่งเรียกว่าค่าเช่า เงินกินเปล่าจึงไม่ใช่ค่าเช่าหรือส่วนหนึ่งของค่าเช่าอันจะต้องชำระกันเป็นรายเดือนหรือรายปี เงินกินเปล่าจึงเอามาประเมินเป็นค่ารายปีตามนัยแห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๙๕ มาตรา ๑๘ ไม่ได้<sup>๗</sup>

#### ๔.๕ การพิจารณาการประเมินตลาด

หลักในการคำนวณหาภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประเภทตลาดมีดังนี้

(๑) สํารวจจำนวนแผง

<sup>๗</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๓๔/๒๕๕๒, เรื่อง เก็บ

- (๒) สอบอัตราค่าเช่าแต่ละแผง
- (๓) หายอกรวมของรายได้ก่อนวันหรือต่อเดือนจาก  
จำนวนแผง  $\times$  ราคาเช่าแต่ละแผง
- (๔) หักค่าลดหย่อน ๓๐% ของรายได้ทั้งหมด (สำหรับแผงที่ว่างและถนน ๑๕%  
ค่าน้ำและค่าไฟ ๑๕%)
- (๕) ผลที่เหลือจากข้อ ๔ นำมาคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน  
พุทธศักราช ๒๔๗๕

ภายหลังได้มีการปรับปรุงการประเมินดังนี้

- (๑) ให้แจ้งรายละเอียดออกเป็นแผง ขนาดแต่ละแผง
- (๒) สอบอัตราค่าเช่าแต่ละแผง
- (๓) กำหนดหายอกรายได้ต่อเดือนหรือปี
- (๔) หักค่าลดหย่อนตามบัญชี ก (ระเบียบกระทรวงมหาดไทย)
- ค่าประปา
  - ค่าไฟฟ้า
  - ค่าจ้างคนยามหรือคนทำความสะอาด
- (๕) ให้แนบบัญชีรายชื่อกนยาม หรือคนทำความสะอาดมาในแบบ ภ.ร.ค. ๒ ด้วย  
ว่ามีอัตราจ้างเท่าใดพร้อมทั้งแจ้ง เลข ถนน ตำบล ที่อยู่
- (๖) ผลที่เหลือจากข้อ ๔ นำมาคำนวณภาษี

#### ตัวอย่างการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประเภทตลาด

ในปี ๒๕๑๕ สถาปพอเท็จจริงของตลาดบางรัก ถนนเกษร ตำบลบางรัก อำเภอพระนคร  
กรุงเทพมหานคร ปรากฏว่าตลาดมีแผงลอยแผงออกเป็น ๘ แถว สรุปรายละเอียดโดยย่อดังนี้  
(ตารางที่ ๒) จำนวนแผงที่ไม่ทราบข้อเท็จจริงก็ใช้อัตราค่าเช่าต่อวันโดยการกีดอัตราเฉลี่ยต่ำสุด  
ของแผงในแถวนั้น รวมเป็นค่าเช่าแผงทั้งสิ้นคือปีเป็นเงิน  $(๒๕๕๑ + ๗๕๖) \times ๓๖๐ = ๑,๓๑๒,๘๒๐$  บาท

ตารางที่ ๖

สภาพขอเท็จจริงตลาดบางรัก

ลำดับแถว	จำนวนแผงที่ทราบ ขอเท็จจริง (แผง)	อัตราค่าเช่าต่อวัน (บาท)	จำนวนแผงที่ไม่ทราบ ขอเท็จจริง (แผง)	อัตราค่าเช่าต่อวัน (บาท)
ก	๔๔	๕๑๓	๙	๘๘
ข	๑๙	๒๓๙	๑๐	๑๓๙
ค	๕๘	๕๒๙	๒	๒๖
ง	๓๔	๒๒๙	๑๔	๑๖๐
จ	๔๕	๑๑๓	๒๐	๒๒๒
ฉ	๓๔	๓๓๕	๙	๙๖
ช	๒๕	๓๓๖	๒	๒๐
ซ	๕๖	๕๑๓	๔	๕๕
รวม	๓๑๒	๒,๘๕๑	๗๑	๗๙๖

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จึงสมควรที่จะกำหนดคำภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี ๒๕๑๕ เป็น ๖๔,๒๘๘.๓๘ บาท

#### ๔.๖ การพิจารณาการประเมินโรงเรือนที่ไม่มีอัตราค่าเช่า

โรงเรือนประเภทที่ไม่มีค่าเช่านี้มีอยู่หลายประเภทด้วยกัน เป็นต้นว่า

##### ๔.๖.๑ โรงเรือนที่ให้อยู่อาศัย

ผู้ที่เช่าอยู่อาศัยได้แก่ ญาติ พ่อแม่ หรือลูกและบริวาร ตามปกติเจ้าของโรงเรือนไม่ได้รับค่าเช่า แต่ไม่อยู่ในข่ายที่ควรยกเว้นตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในการประเมินต้องใช้หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ดังกล่าวแล้วข้างต้น

ในการพิจารณาปัญหาโรงเรือนที่เจ้าของอยู่เองในบริเวณอาณาเขตเดียวกัน แต่มีโรงเรือนหลายหลังและมีคนเช่าอยู่ดูแลรักษาโรงเรือนนั้น ใ้พนักงานประเมินวินิจฉัยเบื้องต้นเสียก่อนว่าโรงเรือนนั้นควรอยู่ในลักษณะที่ควรยกเว้นหรือไม่ ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน การพิจารณาดังกล่าวควรถือว่าถ้าโรงเรือนนั้นเป็นโรงเรือนที่เจ้าของจะเช่าอยู่เองได้ทุกเมื่อก็คงนับว่าเป็นโรงเรือนที่เจ้าของอยู่เอง เช่น

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หนังสือกรมสรรพากรที่ ๒๑๖/๓๐๔๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เรื่อง ทารื้อปัญหาตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน

กรณีที่ ๑ นาย ก. มีโรงเรือนอยู่ ๔ หลัง นาย ก. อยู่เองหลังหนึ่ง ให้บิดามารดาอาศัยอยู่หลังหนึ่ง ให้บุตรที่แยกเรือนแล้วอยู่อาศัยหลังหนึ่ง ให้ญาติอาศัยอยู่หลังหนึ่ง โรงเรือนทั้งสี่หลังนี้ ปราบกฎว่าอยู่ในบริเวณเดียวกันหมด และมีรั้วเป็นเขตโดยรอบ

กรณีที่ ๒ นาย ข. มีบ้านเรือนอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร แต่ตัว นาย ข. ได้รับราชการต่างจังหวัด ส่วนบ้านเรือนที่กรุงเทพฯ ให้บิดามารดาหรือบุตรอยู่อาศัย

ทั้งสองกรณีนี้ โรงเรือนที่ให้ บิดามารดาหรือบุตร ถือว่าเป็นโรงเรือนที่เจ้าของควรเข้าอยู่อาศัยได้ทุกเมื่อ และพิจารณาถึงบริเวณเป็นหลักในการพิจารณารวมถึงการมีรั้วรอบ โดยที่คั่นค่อเนื่องกัน เห็นชัดว่าเป็นบริเวณบ้านเดียวกันก็ควรยกเว้นการเสียภาษี

#### ๔.๖.๒ โรงเรือนที่เจ้าของดำเนินการเอง

เช่นเจ้าของใช้ประกอบอุตสาหกรรม การพาณิชย์กรรม และกิจการอื่นใด เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว ในการประเมินโรงเรือนประเภทนี้ให้มูลค่าหลักเกณฑ์การประเมินโรงเรือนขนาดใหญ่มาใช้

#### ๔.๗ การพิจารณาการประเมินคลังสินค้า

การประเมินคลังสินค้าทั่ว ๆ ไป พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับคลังสินค้านั้น ๆ ให้ชัดเจนเสียก่อน จึงจะทำการประเมิน ถ้าหากคลังสินค้านั้นมิได้มีอัตราค่าเช่าหรือมีอัตราค่าเช่าอันไม่สมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดการรายปีก็ควรจะต้องหาหลักเกณฑ์ในการกำหนดการรายปีเสียก่อนจึงจะชอบ หลักเกณฑ์ที่จะกำหนดการรายปี ควรจะมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

สุพจน์ ไพบูลย์, วิธีตรวจสอบการประเมินและการจัดเก็บภาษีของเทศบาลนครหลวง, (นครหลวงกรุงเทพธนบุรี, อัครโรเนียว, ๒๕๑๕), หน้า ๒๓



(๑) ที่ตั้งของคลังสินค้ามีทำเลอย่างไร ทำเลที่ประกอบด้วยการขนถ่ายของคลังสินค้าที่ถนน ซึ่งมีการจราจรสะดวก ด้านหลังติดแม่น้ำ ทำเลอย่างนี้อาจจะทำการขนส่งได้ทั้งทางน้ำและทางบก

(๒) ความมั่นคงและความแข็งแรงของคลังสินค้าจะต้องดีกว่าคลังสินค้านั้น ๆ มีความมั่นคงแข็งแรงประการใดบ้าง ตัวคลังสินค้าก่อสร้างด้วยคอนกรีตหรือสังกะสีหรือไม่หรือว่าไม่มีฝาไม้แต่หลังคาอย่างเดียวเป็นต้น

(๓) ควรจะดูว่าที่ตั้งคลังสินค้านั้นปลูกสร้างอยู่ในที่ดินซึ่งมีราคาปานกลางเท่าใด เพื่อใช้เป็นหลักในการพิจารณารายปี

(๔) ที่ดินที่สร้างคลังสินค้านั้นเป็นของเจ้าของคลังสินค้า หรือเช่ามา ถ้าเช่ามามีอัตราค่าเช่าอย่างไร

(๕) ต้องหาอัตราค่าเช่าของคลังสินค้า ซึ่งให้เช่าในเขตท้องที่ที่จะทำการประเมิน ถ้าหากไม่ได้ก็ควรจะหาอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในท้องที่อื่น ซึ่งมีลักษณะที่ตั้งทำเลคล้ายคลึงกันกับคลังสินค้าซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดค่ารายปี ถ้าไม่สามารถที่จะหาอัตราค่าเช่าคลังสินค้าดังกล่าวได้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรใช้หลักเกณฑ์อย่างอื่นพิจารณากำหนดค่ารายปี

(๖) ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถที่จะหาอัตราค่าเช่าคลังสินค้าหรือโรงเรือนอื่นใดมาเพื่อจะเป็นหลักในการพิจารณารายปีได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรจะหาราคาทุนของที่ดินที่สร้างคลังสินค้านั้นบวกกับราคาทุนในการก่อสร้างคลังสินค้านั้นมาเป็นหลักในการที่จะกำหนดค่ารายปี

โดยสรุปหลักใหญ่ ๆ ที่จะใช้กำหนดค่ารายปีของคลังสินค้าแห่งนี้

(๑) ถ้าสามารถหาค่าเช่าใดก็ตามข้อ (๕) ข้างต้น ควรใช้อัตราค่าเช่าที่คนหาได้ในละแวกอื่นมาเปรียบเทียบการประเมินให้อยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกันจะเหลื่อมล้ำกันบ้างก็อย่าให้มากนัก

(๒) ถ้าหาอัตราค่าเช่ามาเปรียบเทียบกำหนดค่ารายปีไม่ได้ก็ควรกำหนดค่ารายปีตามทุนทรัพย์ที่ผูกไว้ในข้อ (๖) ข้างต้น กล่าวคือ สมมติว่าหาทุนทรัพย์ได้ดังนี้

ราคาที่ดินก่อสร้างคลังสินค้า จำนวน ๕ ไร่ ราคา	๑,๕๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท
ค่าปลูกสร้างคลังสินค้ายาคาร	๒,๕๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท
รวมเป็นราคาทุนทั้งหมด	๔,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

เมื่อไ้ราคาทุนดังนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็พอที่จะวินิจฉัยได้ว่า ถ้าเราลงทุนจำนวน ๔,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท แล้วนำคลังสินค้าไปให้เช่าควรมีค่าเช่าในอัตราเท่าไร หลักความจริงข้อนี้หาได้ไม่ยากนัก ก็คือ ถ้าเรานำเงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท ไปซื้อพันธบัตรรัฐบาลก็จะได้ดอกเบี้ยร้อยละ ๘ ต่อปี เงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท ก็จะได้ออกเบี้ยปีละ ๓๒๐,๐๐๐ บาท ถ้าหากสร้างคลังสินค้าให้เขาจะต้องมีอัตราค่าเช่าปีละสูงกว่า ๓๒๐,๐๐๐ บาท เป็นแน่นอน เนื่องจากการสร้างคลังสินค้าให้เขาจะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เสียภาษีเงินได้ เสียค่าเสื่อมราคาของคลังสินค้า เสียค่าซ่อมแซม คลังเก็บสินค้า เป็นต้น เพราะฉะนั้นโดยเหตุผลแล้วถ้ามีบุคคลใดลงทุน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ก็ต้องหวังผลประโยชน์ให้ได้มากกว่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๘ ต่อปีเป็นแน่นอน เมื่อหาเหตุผลได้ดังนี้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถกำหนดการรายปีคลังสินค้าอันนั้นเป็นอัตราค่าเช่าที่สุดคือ ๓๒๐,๐๐๐ บาท จำนวนเป็นภาษีได้ปีละ ๔๐,๐๐๐ บาท

เมื่อได้คำนวณการรายปีดังนี้แล้ว ก็เป็นเหตุผลอันเพียงพอของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต่อสู้เมื่อเจ้าของคลังสินค้าคัดค้านการประเมิน ถึงแม้จะนำคดีขึ้นสู่ศาลด้วยหลักฐานที่มีอยู่ก็จะคงเพียงพอที่จะให้ศาลรับฟังได้ ถ้าเจ้าของคลังสินค้าเขาที่ดินของคนอื่นมา อัตราการรายปีนั้นก็ควร เท่ากับอัตราค่าเช่าที่ดินข่วงคลังก่อสร้างคือคลังสินค้านั้น ซึ่งจะคำนวณออกมาเป็นค่าเช่าที่พอที่จะหาการรายปีออกมาได้

#### ๔.๒ การพิจารณาการประเมินที่ดินที่เช่าต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินจะประเมินควบกันไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยไม่แยกการประเมินออกเป็นส่วนหนึ่งต่างหาก โดยพิจารณาว่าโรงเรือนรวมทั้งที่ดินที่เช่าต่อเนื่องถ้าจะให้เขาควรจะเป็นเท่าใด

#### ๔.๘ การพิจารณาการประเมินอาคารที่ให้เช่าติดตั้งป้าย

อาคารส่วนใดที่เป็นที่ติดตั้งป้ายโดยได้เช่าตอบแทนเป็นรายเดือนหรือรายปีจะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าโรงแรม จึงนำค่าเช่านั้นมาประเมินค่ารายปีเพื่อคำนวณภาษีโรงแรมและที่ดิน



ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย