



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักการคลัง (กองรายได้ โทร. ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๓๐ หรือโทร. ๑๖๒๕ โทรสาร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๖๔)

ที่ กท ๑๓๐๒ / ๓๖๘๕

วันที่ ๒๗ ก.ค. ๒๕๖๕

เรื่อง การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด  
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

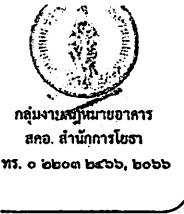
เรียน ผู้อำนวยการเขต

ด้วย พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๔ (๓) บัญญัติให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกินสามปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว และมีผู้ประกอบการอาคารชุดหลายรายขอลดค่าภาษีโดยใช้ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี (แบบ ยผ.๔) เป็นหลักฐานแสดงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด ในการนี้ สำนักการคลังได้หารือสำนักการโยธาว่า ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี (แบบ ยผ.๔) ใช้เป็นหลักฐานการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดได้หรือไม่ ตามกฎหมายใด และมีเอกสารหลักฐานใดอีกบ้างที่สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด ซึ่งสำนักการโยธาได้ตอบข้อหารือในเรื่องดังกล่าวแล้ว รายละเอียดตามหนังสือสำนักการโยธา ด่วนมาก ที่ กท ๐๙๐๓/อ.๑๕๒๖ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๕

สำนักการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรุงเทพมหานคร เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย จึงขอเรียนแจ้งความเห็นในเรื่องดังกล่าวของสำนักการโยธาให้สำนักงานเขตทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายปิยะ ทุตคฺลฺอง)  
ผู้อำนวยการสำนักการคลัง



# ด่วนมาก

ก.พ.ท.ท.น.น.น.  
วันที่ ๒๘๖๖ เวลา ..... น.  
วันที่ ๒๘ ก.ค. ๒๕๖๕  
**บันทึกข้อความ**

คำสั่งกรมคลัง กรุงเทพมหานคร  
เลขที่ ๒๖ กค ๒๕๖๕  
วันที่ ๒๐ ก.ค. ๒๕๖๕  
ร.น.ส. น.ค.ส.

ส่วนราชการ สำนักการโยธา (สำนักงานควบคุมอาคาร โทร. ๐ ๒๒๐๓ ๒๕๖๖ หรือ โทร. ๒๐๖๖ โทรสาร. ๐ ๒๒๐๓ ๒๕๖๖)  
ที่ กท ๐๔๐๗/อ. ๑๕๒๖ วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ขอรื้อถอนใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี (แบบ ยผ.๔) บังคับบัญชา  
เรียน ผู้อำนวยการสำนักการคลัง  
วันที่ ๑๖ กค ๒๕๖๕

ต้นเรื่อง สำนักการคลังมีหนังสือด่วนมาก ที่ ๑๓๐๒/๓๓๓๘ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๕  
ขอรื้อถอนใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี (แบบ ยผ.๔) ใช้เป็นหลักฐาน  
การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดได้หรือไม่ ตามกฎหมายใด และมีเอกสารหลักฐานอื่นใดอีกที่สามารถใช้เป็นหลักฐาน  
แสดงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด

### ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๒๑ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจาก  
เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ตรี

มาตรา ๒๕ ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณา  
และออกไปอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายใน  
สี่สิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำขอ

..... ๑๓๑..... ๑๓๑.....

มาตรา ๓๙ ตรี เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับข้อมูล และเอกสารและหลักฐานจากผู้แจ้ง  
ตามมาตรา ๓๙ ตรี และผู้แจ้งได้ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน  
อาคารครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งภายในสามวันทำการนับแต่วันที่รับชำระ  
ค่าธรรมเนียม และให้ผู้แจ้งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ผู้แจ้งได้รับใบรับแจ้ง

..... ๑๓๑..... ๑๓๑.....

**ข้อเท็จจริง** สำนักการคลังได้มีหนังสือประสานสำนักการโยธา ขอรื้อถอนพระราชกฤษฎีกา  
ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๔ (๓) บัญญัติให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของ  
จำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด  
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกินสามปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว  
และมีผู้ประกอบการอาคารชุดหลายรายขอลดค่าภาษีโดยใช้ใบรับแจ้งการก่อสร้างดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร  
ตามมาตรา ๓๙ ตรี (แบบ ยผ.๔) เป็นหลักฐานแสดงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษี  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย จึงขอรื้อถอนใบรับแจ้งการก่อสร้าง  
ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี (แบบ ยผ.๔) ใช้เป็นหลักฐานการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุด  
ได้หรือไม่ ตามกฎหมายใด และมีเอกสารหลักฐานใดอีกที่สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงการได้รับอนุญาต  
ก่อสร้างอาคารชุด

**ข้อพิจารณาและเสนอแนะ** สำนักการโยธาพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๒๑  
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ผู้ที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร  
ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ตรี  
กล่าวคือ ผู้ที่จะก่อสร้างฯ สามารถเลือกวิธีการขออนุญาตได้ ๒ วิธี ได้แก่ ๑. การขออนุญาตโดยยื่นคำขอต่อ  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตรวจพิจารณาและ

ออกใบอนุญาต ...

ออกใบอนุญาต (แบบ อ.๑) หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำขอ ตามนัยมาตรา ๒๕ ซึ่งวิธีนี้ ผู้ที่จะก่อสร้างฯ ต้องได้รับใบอนุญาตก่อน จึงจะสามารถเริ่มงานก่อสร้างได้ ๒. การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวี เป็นการขออนุญาตโดยวิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ โดยเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้รับข้อมูล และเอกสารและหลักฐานจากผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวี และผู้แจ้งได้ชำระค่าธรรมเนียม การตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะออก ใบรับแจ้ง (แบบ ยผ.๔) และผู้แจ้งสามารถเริ่มงานก่อสร้างได้ทันทีหลังจากที่ได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น ตามนัยมาตรา ๓๙ ตรี ดังนั้น ใบรับแจ้ง (แบบ ยผ.๔) จึงเปรียบเสมือนใบอนุญาต (แบบ อ.๑) และใช้เป็นหลักฐานการได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ก่อสร้างอาคารได้ ✓

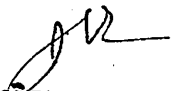
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ✓

C 1932

(นายคมสัน อิศวาท)


ผู้อำนวยการสำนักงานเขตเมือง  
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักงานโยธา

เรียน ผู้อำนวยการกองรายได้  
เพื่อโปรดพิจารณา


  
(น.ส.มาริสสา กาญจนะ)  
หัวหน้าฝ่ายการคลัง  
ราชการในตำแหน่งเลขานุการสำนักการคลัง

๒๐ ก.ค. ๒๕๖๕

สืบบังคับภาษี  
ดำเนินการ

  
(นายโอรุท อิศวาท)  
ผู้อำนวยการกองรายได้ สำนักการคลัง  
๒๐ ก.ค. ๒๕๖๕

กลุ่มงานบังคับภาษี ๒

  
(นายเอกศักดิ์ ปัจฉิมพิทังษ์)  
นิติกรชำนาญการ  
ราชการในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายบังคับภาษี  
กองรายได้ สำนักการคลัง  
๒๑ ก.ค. ๒๕๖๕



ด่วนมาก

## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักการคลัง (กองรายได้ โทร.๐ ๒๒๒๔ ๓๐๗๐ หรือโทร.๑๖๒๕ โทรสาร ๐ ๒๒๒๔ ๓๐๖๔)  
ที่ กท ๑๓๐๒ / ๓๓๓๘ วันที่ ๕ ๕ ก.ค. ๒๕๖๕

เรื่อง ขอรื้อถอนใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๔ ตรี (แบบ ยผ.๔)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

ด้วย พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๔ (๓) บัญญัติให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกินสามปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว และมีผู้ประกอบการอาคารชุดหลายรายขอลดค่าภาษีโดยใช้ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๔ ตรี (แบบ ยผ.๔) เป็นหลักฐานแสดงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด

สำนักการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย จึงขอรื้อถอนใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๔ ตรี (แบบ ยผ.๔) ใช้เป็นหลักฐานการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดได้หรือไม่ ตามกฎหมายใด และมีเอกสารหลักฐานใดอีกที่สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายชัยุต คำตา)

รองผู้อำนวยการสำนักการคลัง  
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการคลัง