

คู่มือสำหรับประชาชน : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักงานเทศบาลตำบลกุดปลาตุก อำเภอชื่นชม จังหวัดมหาสารคาม : กระทรวงมหาดไทย

๑. ชื่อกระบวนการ : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๒. หน่วยงานเจ้าของกระบวนการ : กองคลัง เทศบาลตำบลกุดปลาตุก

๓. ประเภทของงานบริการ : กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยเดียว

๔. หมวดหมู่ของงานบริการ : รับแจ้ง รับชำระภาษี

๕. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาตหรือที่เกี่ยวข้อง : พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

๖. ระดับผลกระทบ : บริการทั่วไป

๗. พื้นที่ให้บริการ : ในเขตเทศบาลตำบลกุดปลาตุก

๘. กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา

- ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย / ข้อกำหนด ฯลฯ ๐ วัน

๙. ข้อมูลสถิติ

- จำนวนเฉลี่ยต่อเดือน ๐

- จำนวนคำขอที่มากที่สุด ๐

- จำนวนคำขอน้อยที่สุด ๐

๑๐. ชื่ออ้างอิงของคู่มือประชาชน [สำเนาคู่มือประชาชน] การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑๑. ช่องทางการให้บริการ

๑. สถานที่ให้บริการ : กองคลัง เทศบาลตำบลกุดปลาตุก ตำบลกุดปลาตุก อำเภอชื่นชม จังหวัดมหาสารคาม

๒. ระยะเวลาเปิดให้บริการ : เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา ๐๘:๓๐ - ๑๖:๓๐ น. (ไม่มีพักเที่ยง)

๑๒. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ดังนี้

๑. เทศบาลตำบลกุดปลาตุก ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการชำระภาษี

๒. แจ้งให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทราบตามแบบ ภคส.๓ ภายในเดือนพฤศจิกายน

๓. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่น ที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ (ภ.ด.ส.๑)

๔. แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษี (ภ.ด.ส.๗)

๕. การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี ภายในเดือนเมษายน

๖. การมีหนังสือแจ้งเดือนผู้เสียภาษีค้างชำระ ภายในเดือนพฤษภาคม

๗. การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ภายในเดือนมิถุนายน

๑๓. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
๑	การตรวจสอบเอกสาร	เทศบาลตำบลกุฎปลาตูก แจกจ่ายประเมินตามแบบ ภคส.๑ เพื่อให้เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบ	๓๐ วัน	กองคลัง	
๒	การพิจารณา	พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณา ตรวจสอบรายการทรัพย์สิน แจกจ่ายประเมินตามแบบ ภคส.๗	๗ วัน	กองคลัง	
๓	การชำระภาษี	เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับชำระภาษี	๑๕ นาที	กองคลัง	

๑๔. รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

๑๔.๑) เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสารยืนยันตัวตน	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
๑	บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรอื่นที่ออกให้โดยหน่วยงานของรัฐ	๑	๑	ฉบับ	
๒	ทะเบียนบ้านพร้อมสำเนา	๑	๑	ฉบับ	
๓	หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขาย	๑	๑	ฉบับ	
๔	หลักฐานการประกอบกิจการหรือการขึ้นทะเบียนเกษตรกรรม	๑	๑	ฉบับ	
๕	หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ดำเนินการแทน)	๑	๑	ฉบับ	

๑๔.๒) เอกสารอื่นๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

ที่	รายการเอกสารยืนยันตัวตน	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
ไม่พบเอกสารอื่นๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม						

๑๕. ค่าธรรมเนียม

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์

๑๖. ช่องทางการร้องเรียน

- เขียนคำร้องที่สำนักงานเทศบาลตำบลกุฎปลาตูก อำเภอชื่นชม จังหวัดมหาสารคาม
- ติดต่อทางโทรศัพท์ หมายเลขโทรศัพท์ ๐๔๓-๗๐๖๘๕๖
- ผ่านช่องทางร้องเรียนร้องทุกข์ เว็บไซต์หน่วยงาน <http://www.kudpladuk.go.th>

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ความหมายของภาษีในพระราชบัญญัตินี้

๑.๑ ภาษี หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๒ ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

๒. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๒.๑ ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ที่ดินที่ต้องเสียภาษีได้แก่

(๑) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์ ส.๓, นส.๓ ก และ นส.๓ ข

(๒) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น สปก. ๔, ก.ส.น., ส.ค.๑, นค.๑, นค.๓ ส.ท.ก.๑ ก, ส.ท.ก.๒ ก, นส.๒ (ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ฯ เป็นต้น



ที่ดินรกร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์



ที่ดินที่ใช้ทำกิจกรรม

ประเภทเอกสารเกี่ยวกับที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่เกษตรกร ประเภท เอกสารสิทธิตามกฎหมายที่ดิน มีจำนวน ๙ กลุ่ม ๒๒ แบบ

ลำดับที่	ชื่อแบบเอกสารที่ดิน	กลุ่ม	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑	น..ส. ๔	กลุ่มที่ ๑ โฉนดที่ดิน	กรมที่ดิน
๒	น.ส. ๔ก.		
๓	น.ส. ๔ข.		
๔	น.ส. ๔ค.		
๕	น.ส. ๔ง.		
๖	น.ส. ๔จ.		
๗	โฉนดแผนที่	กลุ่มที่ ๒	
๘	โฉนดตราจอง		
๙	ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว		
๑๐	น.ส. ๓	กลุ่มที่ ๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์	
๑๑	น.ส. ๓ก.		
๑๒	น.ส. ๓ข.		
๑๓	แบบหมายเลข ๓		

๑๔	น.ส. ๒	กลุ่มที่ ๔ ใบจอง	
๑๕	น.ส. ๒ก.		
๑๖	น.ส. ๕ ใบไต่สวน	กลุ่มที่ ๕	
๑๗	ใบนำ		
๑๘	ใบเหี้ยบย่ำ	กลุ่มที่ ๖	
๑๙	ตราจอง		
๒๐	ส.ค. ๑	กลุ่มที่ ๗ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน	
๒๑	ส.ค. ๒	กลุ่มที่ ๘ บัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดิน	
๒๒	ส.ค. ๓	กลุ่มที่ ๙ ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน	

๒.๒ สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการ อุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไป จากนิยามของคำว่า “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง” อย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษี โรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕” ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้าง จึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ ประโยชน์ได้จะไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี



บ้านเดี่ยว



บ้านเรือนแพ



บ้านประกอบเสร็จ



บ้านแถว



ห้องแถว



ตึกแถว

๓. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียด ของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๓.๑ ทรัพย์สินของรัฐ หรือหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของ หน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของ มหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของ หน่วยงาน เป็นต้น

๓.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติทบวงการชำนัญพิเศษ ขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพัน ที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการ องค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

๓.๓ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศซึ่งเป็น ไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ เป็นต้น

๓.๔ ทรัพย์สินของสภาศาสนาไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น

๓.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบ ศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น

๓.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถานสาธารณะที่มีได้รับ ประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

๓.๗ ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิหรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การ หรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยภาษีเงินได้และภาษี มูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้ หาผลประโยชน์

๓.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อ สาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนดเช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลง ให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษีรวมทั้งต้อง ปิดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่

๓.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะ ในพื้นที่ ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น

๓.๑๐ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น

๓.๑๑ ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม

๓.๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและ ยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เป็นต้น ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ยกเว้น

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี



ตู้ฝากถอนเงินสด



ตู้โทรศัพท์สาธารณะ



รั้ว



ถนน



กังหันลม



แผงโซลาร์เซลล์



สถานไฟฟ้า



เสาไฟฟ้า



เครื่องเล่นสวนสนุก



สวนหย่อม



ลาน



บ่อบำบัดน้ำเสีย



ทางรถไฟ



เสาส่งสัญญาณอินเทอร์เน็ต

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น



โรงงาน



กระท่อม



คลังสินค้า



สถานศึกษา



โรงมหรสพ



สถานพยาบาล



ห้างสรรพสินค้า



โรงแรม

๔. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

๔.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรคการเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. ๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ บริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

๔.๒ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สิน ของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สิน ของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๔.๓ ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

- (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยสาบสูญ
- (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่ผู้เสียภาษี เป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมิหนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อ เก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย
- (๕) ผู้ชำระบัญชีในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
- (๖) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

๔.๔ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ เช่น เอกชนเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์สำนักงานทรัพย์สิน พระมหากษัตริย์เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วน ของที่ดิน และเอกชนเป็นผู้เสียภาษี เฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

๕. ฐานภาษี

คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ คณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้(มาตรา ๓๒)

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ ในการคำนวณ

๖. การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหักมูลค่าของฐานภาษีออกก่อนที่จะนำไปคำนวณภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการ ประกอบเกษตรกรรมอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

(๑.๑) กรณีเป็นเจ้าของแปลงเดียว ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้างนั้นหักด้วย ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษีหากมูลค่าของฐาน ภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ให้มูลค่าของฐานภาษิดังกล่าว เท่ากับ ศูนย์

(๑.๒) กรณีเป็นเจ้าของมากกว่า ๑ แปลง ให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูก สร้างนั้นหักด้วย ๕๐ ล้านบาท โดยให้หักมูลค่า ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มี มูลค่าสูงสุดก่อนแล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงในลำดับรองลงมา คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น ๒๐ ตามลำดับ เมื่อหักครบ ๕๐ ล้านบาทแล้ว มูลค่าทรัพย์สินที่เหลือแต่ละแปลงคือมูลค่า ของฐาน ภาษีหากมูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ให้มูลค่า ของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง หักด้วย ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษีหากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณ ได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือ เท่ากับศูนย์ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

๓. กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ให้ได้รับยกเว้น มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของสิ่ง ปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๑๐ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษีหากมูลค่าของฐาน ภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อย กว่าหรือเท่ากับศูนย์ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าว เท่ากับศูนย์

ข้อสังเกต

(๑) ใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีคือ ปี๒๕๖๓ – ๒๕๖๕ ที่ดินของบุคคล ธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรมให้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี

(๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องย้ายชื่อ ออกจากทะเบียนบ้านของตนเพราะเหตุ จำเป็นทางราชการ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยังคงได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีโดยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ เจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องนำหนังสือรับรองเหตุจำเป็นทางราชการในการย้ายชื่อออกจาก ทะเบียน ซึ่งออกโดยหน่วยงานต้นสังกัด ที่ทำให้ต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านนั้น มาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แต่ การย้ายชื่อนั้นต้องไม่เป็นการย้ายเข้าในทะเบียนบ้านของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็น เจ้าของ

๗. อัตราภาษี

๑. เพดานอัตราภาษี แยกตามการใช้ประโยชน์ได้ดังนี้

๑.๑ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี

๑.๒ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษี ไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี

๑.๓ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก ๑.๑ หรือ ๑.๒ อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี

๑.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของ ฐานภาษี

๒. อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง ใน ๒ ปีแรก คือปีพ.ศ. ๒๕๖๓ และปีพ.ศ. ๒๕๖๔ จะใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีดังนี้

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01
	75 - 100	0.03
	100 - 500	0.05
	500 - 1,000	0.07
	1,000 ขึ้นไป	0.10

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01
	75 - 100	0.03
	100 - 500	0.05
	500 - 1,000	0.07
	1,000 ขึ้นไป	0.10

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย ว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 25	0.03
	25 - 50	0.05
	50 ขึ้นไป	0.10

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.02
	50 - 75	0.03
	75 - 100	0.05
	100 ขึ้นไป	0.10

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1. อื่นๆ 2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3%)	ไม่เกิน 50	0.3
	50 - 200	0.4
	200 - 1,000	0.5
	1,000 - 5,000	0.6
	5,000 ขึ้นไป	0.7



อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ

ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี (บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น (บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

มูลค่า (ลบ.)	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	บ้านหลังอื่น
0 - 10	0.02		0.02
10 - 50	0.03	0.03	0.03
50 - 75	0.05	0.05	0.05
75 - 100	0.1	0.1	0.1
100 ขึ้นไป			

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ (ยกเว้น 50 ลบ.)

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



๘. การลดและการยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทตามที่กำหนดในพระราช กฤษฎีกา ดังนี้

๑.๑ ลดภาษีให้ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด ที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ที่ได้โอนสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นรับเป็นมรดกก่อนวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ แต่ไม่ใช่บังคับกับผู้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดในทอดต่อ ๆ ไป

๑.๒ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

๑.๒.๑ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายของสถาบันการเงินตาม กฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินเป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๒ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๓ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายของสถาบันการเงินที่มี กฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการ จัดสรรเพื่ออยู่อาศัย หรืออุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นเวลา ไม่เกิน ๓ ปีนับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว

๑.๒.๕ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปีนับจากวันที่ได้รับ อนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น ๒๕ สนามกอล์ฟ จัดเป็นธุรกิจ การกีฬา จึงได้รับการลดภาษี

๑.๒.๖ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว

๑.๒.๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่อยู่ระหว่างรอการขาย เป็นเวลาไม่เกิน ๒ ปีนับจากวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒

๑.๓ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถาน อุดมศึกษาและโรงเรียน ดังต่อไปนี้

๑.๓.๑ สถานอุดมศึกษาของเอกชนซึ่งเป็นการศึกษาขั้นพื้นฐาน ตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน

๑.๓.๒ โรงเรียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน ได้แก่ โรงเรียนในระบบ และโรงเรียนนอกระบบ ประเภท สอนศาสนา ศูนย์การศึกษาอิสลาม ประจำมัสยิด (ตาดีกา) และสถาบันศึกษาปอเนาะ

๑.๔ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่ ใช้เป็นสถานที่เล่นกีฬา สวนสัตว์สวนสนุก หรือที่ จอดรถสาธารณะ



สนามกอล์ฟ จัดเป็นธุรกิจการกีฬา จึงได้รับการลดภาษี

๑.๕ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่ เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ดังต่อไปนี้

๑.๕.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ทางอากาศ เฉพาะส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นทางขึ้นลงอากาศยาน ทางขับ ลานจอด อากาศยาน และหลุมจอดอากาศยานระยะไกล

๑.๕.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ทางบก ที่เป็นทางพิเศษและทางพิเศษระหว่างเมือง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

(ก) ทางยกระดับ

(ข) ที่ดินที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับ

(ค) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะใน สถานีขนส่งผู้โดยสาร

๑.๕.๓ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ทางราง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

(ก) สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟ

(ข) ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน

(ค) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์ สำหรับผู้โดยสารรถไฟ

๑.๖ ลดภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่ เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน ดังต่อไปนี้

๑.๖.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโรงผลิตไฟฟ้า

๑.๖.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อน



พื้นที่ที่ได้รับภัยพิบัติ จะได้รับการลดหย่อนภาษี

๒. ลดหรือยกเว้นภาษี ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมาก หรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป โดยมีแนวทาง ดังนี้

๒.๑ ต้องปรากฏว่าในปีที่ล่วงมาแล้ว ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ นั้นได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพอันเนื่องมาจาก“เหตุอันพ้นวิสัย” ในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง

๒.๒ “เหตุอันพ้นวิสัย”หมายความว่า เหตุที่เกิดจากสาธารณภัยอัน ได้แก่อัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย ภัยแล้ง ภาวะฝนแล้ง ฝนทิ้งช่วง ภัยจากลูกเห็บ ภัยอัน เกิดจากไฟฟ้า ภัยที่เกิดจากโรคหรือการระบาดของแมลงหรือศัตรูพืชทุกชนิด อากาศ หนาวจัด ผิดปกติภัยสงคราม และภัยอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ก่อการร้าย กองกำลังจากนอกประเทศ ตลอดจนภัยอื่นๆ ไม่ว่าเกิดจากธรรมชาติหรือมีบุคคลหรือ สัตว์ทำให้เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๒.๓ หลักเกณฑ์ในการลดหรือยกเว้นภาษี

๒.๓.๑ เสียหายไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ ลดภาษีตามส่วนที่เสียหาย

๒.๓.๒ เสียหายเกินกว่า ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ ได้รับยกเว้นภาษี คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น ๒๘

๒.๔ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี แต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสำรวจเนื้อที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างบริเวณที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลาย โดยให้ทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน เนื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายแต่ละรายแล้วรายงาน พร้อมส่งบัญชีดังกล่าวไปยัง คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี

๒.๕ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณีจะ ออกไปตรวจสอบด้วยตนเองหรือ จะมอบหมายให้ข้าราชการผู้ใดออกไปตรวจสอบแทนก็ได้

๒.๖ เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาผล หรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ใดแล้ว ให้ส่ง บัญชีรายชื่อผู้ได้รับการยกเว้นหรือลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี

๒.๗ เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่ กรณีได้รับแจ้งตามข้อ ๒.๖ แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๗.๑ ในกรณีลดภาษีให้เก็บเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามจำนวนที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรี ว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณีส่งลดแล้วในปีต่อไป

๒.๗.๒ ในกรณียกเว้นภาษีให้งดเก็บเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีต่อไป

๙. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล กฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำ จังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณีตามมาตรา ๓๖ (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมิน ราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติแห่ง กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงราคาประเมิน ทุนทรัพย์คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการและคณะกรรมการ ประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคา ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒)

๑๐. การคำนวณภาษี

๑. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

๑.๑ ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง

๑.๒ นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี

๑.๓ นำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ ๕๐ ล้านบาท โดยหักจากแปลง ที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ

๑.๔ หลังจากหักฐานภาษี๕๐ล้านบาทแล้วคำนวณแยกเป็นรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ดินต่อกันให้นำมูลค่าฐานภาษีมา รวมกันเพื่อคำนวณภาษี

๒. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่อาศัย

๒.๑ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

๒.๒ คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการ หักค่าเสื่อม

๒.๓ นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ ได้ถือเป็นฐานภาษี

๒.๔ นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ ๒.๓ มาหักฐานมูลค่าฐานภาษีที่ยกเว้นตามเกณฑ์ ดังนี้

๒.๔.๑ กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมิเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของ ตัวเอง บ้านเป็นของตัวเอง และมีชื่อในทะเบียน บ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๓

๒.๔.๒ กรณีบ้านหลังแรก มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของคนอื่น บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้น มูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินให้คิดอัตราร้อยละ ๐.๐๒

๒.๔.๓ กรณีบ้านหลังอื่น ๆ หมายถึงไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่เป็นเจ้าของบ้าน ไม่มีการยกเว้นฐานภาษีให้คิดในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

๓. การคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด

๓.๑ คำนวณหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณ กับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

๓.๒ นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมิเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๓



ชั้นบนใช้เพื่อ
อยู่อาศัย

ชั้นล่างใช้เพื่อ
ประกอบกิจการ

๔. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

๔.๑ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

๔.๒ คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการ หักค่าเสื่อม

๔.๓ นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

๔.๔ นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ ๔.๓. มาคำนวณภาษีตามอัตรา ภาษีที่กำหนด

๕. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ

๕.๑ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

๕.๒ นำมูลค่าของที่ดินที่คำนวณได้ตามข้อ ๕.๑. มาคำนวณภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด

๑๑. การบรรเทาการชำระหนี้ในสามปีแรก

มาตรา ๙๗ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีในสามปีแรกของการจัดเก็บ **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**ตามพระราชบัญญัตินี้ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมิน ภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสีย หรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือ จำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีดังนี้

(๑) ปีที่หนึ่ง ร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ

(๒) ปีที่สอง ร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่เหลือ

(๓) ปีที่สาม ร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ

๑๔. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษี ภายในเดือนกุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายใน เดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบลสำนักงานเขต ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อ ในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๒. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมอบให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำความตกลงเป็น หนังสือกับส่วนราชการนั้น และให้ส่วนราชการที่รับชำระภาษีแทน สามารถหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ ๓ ของภาษีที่รับชำระไว้แทนได้โดยให้ถือว่าวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วน ราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวัน ที่ชำระภาษี

๓. ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดย การชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น

กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่งธนาคารนัดตัวแลกเงิน ไปรษณีย์เช็คธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี

กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับ เงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีผ่านจุดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

๑๕. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือไม่ชำระภาษีภายในระยะ เวลาที่ขอผ่อนชำระ หรือไม่ชำระภาษีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน เพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ที่จะต้องติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระดังกล่าว โดยให้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

๑. มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

๒. ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงาน ที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงาน ที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ จะทำไม่ได้หากปรากฏหลักฐานจากองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากต่อมาผู้เสียภาษีได้มาชำระภาษีค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มแล้ว องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นจะต้องรับดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาทราบ เพื่อถอนการอายัดดังกล่าวต่อไป

๑๖. การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดจะต้องเสียภาษีค้างชำระ รวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้

๑. ถ้าผู้เสียภาษีมิได้มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระ ภาษีก่อนที่จะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้าง ชำระ

๒. ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๓. ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้ คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๔. ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อ พ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษีแต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

๕. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและได้มีการชำระ ภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือน หรือเศษของเดือน

๖. เบี้ยปรับอาจงดได้ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตาม กฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อ ขอดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับ แต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัดที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างแล้วแต่กรณี

๑๗. การขอรับเงินคืน กรณีที่ผู้เสียภาษีเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวน ที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่ชำระภาษี พร้อมทั้งส่งเอกสารหลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วย

๒. ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาให้แล้วเสร็จ และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รับคำร้อง

๓. ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่น มีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้อง โดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้มีคำสั่ง

๔. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษี ผิดพลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

๕. ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้น ตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๑๘. บทกำหนดโทษ

๑. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือ มาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือ ของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือ หนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษ ปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท

๓. ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ กำหนดไว้ใน มาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

๔. ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลายย้ายไปเสียซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่น มีคำสั่งให้ยึด หรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปีหรือปรับไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๕. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การ ประเมินภาษีตาม มาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท

๖. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปีหรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๗. ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคลถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคล นั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่ง รับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่ทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคล นั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆด้วย

ความผิดตามข้อ ๑ , ๒ , ๓ และ ๕ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่น มอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบกำหนดค่าปรับได้และเมื่อผู้กระทำความผิดชำระเงิน ค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน ๓๐ วัน ให้ถือว่าคดีเลิกกัน ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลา ที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

