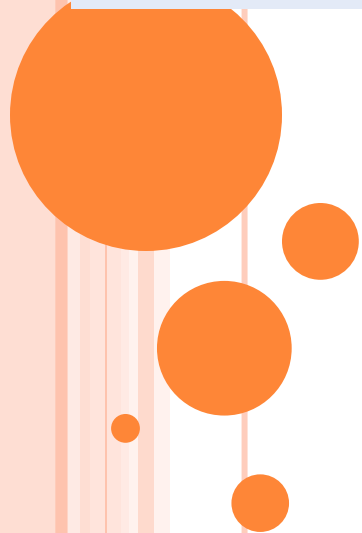


ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



หลักการและสาระสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดให้
ยกเลิก
กฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง
ดังนี้



ภาษีโรงเรือน
และที่ดิน



ภาษีบำรุงท้องที่



ภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง
:
ภาษีทรัพย์สิน



ปัญหาการจัดเก็บภาษีในปัจจุบัน (เทศบาล และ อบต.)

ปัญหา	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ภาษีบำรุงท้องที่
ฐานภาษี	ซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ที่เก็บจากรายได้ค่าเช่า	ราคาปานกลางที่ดินไม่มีการปรับปรุงตั้งแต่ปี 2521- 2524
อัตราภาษี	ร้อยละ 12.5/ปี ถูกมองว่าเป็นอัตราสูง	มีลักษณะถดถอย ไม่เป็นธรรม
การยกเว้นหรือเสียภาษี	ผู้ใช้โรงเรือนอยู่อาศัยและปล่อยว่างไม่ต้องเสียภาษี	การลดหย่อน 50 ตร.ว. – 5 ไร่ทำให้หลายแห่งได้รับการยกเว้น
อื่นๆ	ใช้ดุลพินิจสูง เปิดช่องการทุจริต	การยกเว้นที่ดินทางการเกษตรเปิดช่องให้คนรวยได้ประโยชน์

หลักการสำคัญ (2)

- กค. คาดว่า อปท. จัดเก็บภาษีในปีแรก
ประมาณ ๖๔,๒๕๐ ลบ. หรือภาษีเพิ่มขึ้น
ประมาณ ๓๘,๓๑๘ ลบ. (ปรับลดประมาณ การ
จัดเก็บภาษีลงตามที่จะจัดเก็บได้ปัจจุบัน)
- ลดความเหลื่อมล้ำ/การเก็งกำไรราคาที่ดิน

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บ

- เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท. อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง **ยกเว้น อบจ.**
- **อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี** จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต อปท.
- **ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท.**

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

- **ที่ดิน** (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)
- **สิ่งปลูกสร้าง** (โรงเรือน อาคาร ดิ็ก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์
- **ห้องชุด** (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด)

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น (๑)

- (1) ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ หรือกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์
- (2) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศ
- (๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น (๒)

(4) ทรัพย์สินของสภาาชาดไทย

(5) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(6) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานหรือ฼าปนสถานสาธารณะโดยมิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น (๔)

(7) ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล ตามที่ รมว.กค. กำหนด โดยมีได้หาผลประโยชน์

(8) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการ จัดใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(9) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้หรือเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น (๕)

(10) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(11) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคม
อุตสาหกรรม

(12) ทรัพย์สินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี

1. ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์และทรัพย์สินของบุคคลซึ่งได้รับเงินปีพระบรมวงศานุวงศ์ตั้งแต่ชั้นพระองค์เจ้าขึ้นไป ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
2. ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจ และยังมีได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินรอบบริเวณทางวิ่งทางขับ หรือลานจอดอากาศยานที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย



กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (ต่อ)

4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้า
ซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟฟ้าโดยตรง
5. ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้
ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติ
6. ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ตามที่ รพว.กค.
กำหนด เฉพาะส่วนที่ใช้เป็นแหล่งศึกษาเรียนรู้
7. สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นบ่อน้ำบาดน้ำเสีย



กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (ต่อ)

8. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
9. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน ร้ว
10. ที่ดินที่มีกฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์
11. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้า
ของต่างประเทศ



ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
 - ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ



ฐานภาษี

- มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. **ที่ดิน** : ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน
2. **ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง** : ราคาประเมินทุนทรัพย์
ของที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่ง
ปลูกสร้าง รวมกัน
3. **ห้องชุด** : ราคาประเมินห้องชุด



การยกเว้นฐานภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็น**บุคคลธรรมดา**และ**ใช้ประโยชน์**ในการประกอบเกษตรกรรม
ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีภายในเขต อปท.
รวมกันในการคำนวณภาษี**ไม่เกิน 50 ล้านบาท**



การยกเว้นฐานภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็น**บุคคล**
ธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน
ในวันที่ 1 มกราคมของปี ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของ
ฐานภาษีในการคำนวณภาษี**ไม่เกิน 50 ล้านบาท**



การยกเว้นฐานภาษี

ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้
เป็นเจ้าของที่ดิน ใช้สิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย
และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปี
ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณ
ภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (1)



๑. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง : ใช้ประโยชน์ในการเกษตรกรรม
อัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ ๐.๑๕



๒. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง : ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
อัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ ๐.๓



๓. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง : ใช้ประโยชน์อื่น
อัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ ๑.๒



๔. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร
แก่สภาพ : อัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ ๑.๒

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2)

- การใช้ประโยชน์ในการเกษตรกรรม : การทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ กิจการอื่น ตามหลักเกณฑ์ที่ รพว.กค. และ รพว.มท. ประกาศ กำหนด โดยรับฟังความเห็นของ รพว.กษ. ด้วย
- การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย : อัตราจัดเก็บ ที่อยู่อาศัยหรือพาณิชย์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ รพว.กค. และ รพว.มท. ประกาศกำหนด



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3)

อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา
(ใน 2 ปีแรกกำหนดอัตราจัดเก็บจริงตามอัตราที่กำหนด
ใน พ.ร.บ.)

กรณี อปท. จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่า พ.ร.ฎ. : ให้
ตราข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีในเขต อปท. ได้ แต่ไม่
เกินอัตราภาษีตาม พ.ร.บ. (หลังจากพ้นกำหนด 2 ปี)



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (4)

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลักหลัก		หลักอื่น	
	(เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		
0 – 75 = 0.01 %	0 – 25 = 0.03 %	0 – 40 = 0.02 %	0 – 50 = 0.02 %	0 – 50 = 0.3 %
> 75 – 100 = 0.03 %	> 25 – 50 = 0.05 %	> 40 – 65 = 0.03 %	> 50 – 75 = 0.03 %	> 50 – 200 = 0.4 %
> 100 – 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 – 90 = 0.05 %	> 75 – 100 = 0.05 %	> 200 – 1,000 = 0.5 %
> 500 – 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 – 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี
50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา
2. ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก
เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี

ปีที่ 1 = ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2 = ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3 = ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่รกร้างเก็บภาษีเพิ่ม 0.3 %
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

การคำนวณภาษี (1)

การคำนวณภาษี

ฐานภาษีของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือ
ห้องชุด ที่จะนำมาคำนวณ **เมื่อยกเว้นมูลค่า
ทรัพย์สินของฐานภาษี แล้วคูณด้วยอัตราภาษี
ตามการใช้ประโยชน์ และอัตราที่ดินที่ทิ้งไว้
ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์แล้ว ผลลัพธ์
ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย**



การคำนวณภาษี (2)

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์
หลายประเภท : ให้ อปท. จัดเก็บภาษีตาม
สัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือ
สิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์
ตามหลักเกณฑ์ที่ รมว.กค. และ รมว.มท.
ประกาศกำหนด



การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข



เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท



เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

ภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = {
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม
}

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย)

นาย ก. ที่ดิน 100 ตารางวา ตารางวาละ 30,000 บาท มีบ้านไม้ 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 80 ตารางเมตร อายุ 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท

1. คำนวณที่ดิน = $100 \times 30,000 = 3,000,000$ บาท

2. คำนวณสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) = $80 \times 600 = 48,000$ บาท

หักค่าเสื่อมร้อยละ 40 ต่อปี $48,000 - 19,200 = 28,800$ บาท

3. ที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง $3,000,000 + 28,800 = 3,028,800$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิตา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตา

บิตา :    ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิตาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น)

- นาย ก. มีที่ดิน 100 ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ 30,000 ให้ลูกปลูกบ้านพักอาศัย 1 หลังเต็มพื้นที่ บ้านไม้ 1 ชั้น พื้นที่ 80 ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน

-นาย ก. (ที่ดิน)

$$100 \times 30,000 = 3,000,000 \times 0.02\% = 600 \text{ บาท}$$

-ลูก (บ้าน) $80 \times 600 = 48,000$ หักค่าเสื่อมร้อยละ 40

$$48,000 - 19,200 = 28,800 \text{ (ไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้น)}$$

การคำนวณภาษี ห้องชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด]  ยกเว้น 50 ล้านบาท  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน]  มูลค่าอาคารทั้งหมด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

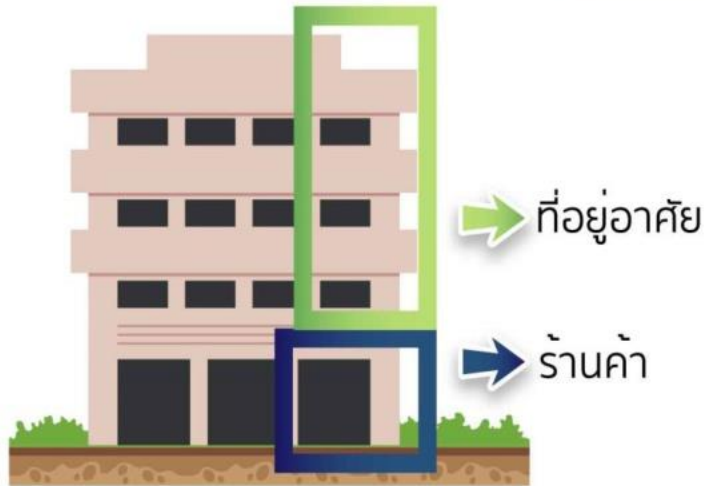
หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนทำการค้า)] $\times$ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท
รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท
- 2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 67\%$
- $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

[มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :

1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การลดและการยกเว้นภาษี (1)

1. การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือสังคมหรือเหตุการณ์หรือกิจการหรือสภาพแห่งท้องที่ให้กระทำได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยกำหนดให้ลดเกินกว่าร้อยละ 90 ของภาษีที่ต้องเสียมิได้



การลดและการยกเว้นภาษี (2)

2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย ให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่น ประกาศลดหรือยกเว้นได้ โดยความเห็นชอบของ กกก. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างจังหวัดมีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุตามช่วงเวลาตามระเบียบที่ มท. กำหนด

การลดและการยกเว้นภาษี (3)

3. กรณีที่มีเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของ กก. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีได้

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน ปลัดจังหวัด จพง.ที่ดินจังหวัด
ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่
ผวจ. แต่งตั้งจำนวน 1 คน นายก อบจ. นายกเทศมนตรี 5 คน
นายก อบต. 5 คน และผู้บริหารของ อปท. อื่นในจังหวัด 1 คน
เป็นกรรมการ ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขาฯ

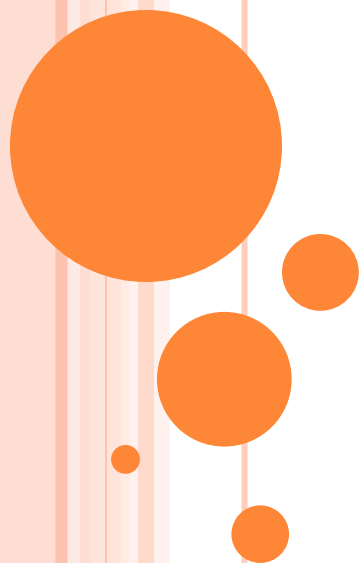


มีอำนาจหน้าที่

1. ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่น
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีของ อปท. ในจังหวัด
3. รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี และจัดส่งให้ มท. รวมทั้งรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
4. ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น



ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



๑. การสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ก่อนการสำรวจ

อปท.

แต่งตั้ง
เจ้าพนักงานสำรวจ

แสดงบัตร
ประจำตัวต่อ
บุคคลที่
เกี่ยวข้อง

สำรวจทรัพย์สินประเภทที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด (ประเภท
จำนวน ขนาด การใช้ประโยชน์
อายุของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

ประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะ
ดำเนินการสำรวจ (ปิดประกาศ
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน)

ประชาชนอำนวยความสะดวก
ตามสมควร

คำสั่ง (อปท.)

ที่...../.....

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จึงแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ดังนี้

๑.เป็นพนักงานประเมิน

๒.เป็นพนักงานเก็บภาษี

๓.เป็นพนักงานสำรวจ

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

(.....)

(ผู้บริหารท้องถิ่น)

ประกาศ.....

เรื่อง การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ.เจ้าพนักงานสำรวจ ได้แก่ จะเข้าทำการ
สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....ตั้งแต่วันที่
.....เดือน.....พ.ศ.ระหว่างเวลา.....น. ถึงเวลา.....น.

จึงประกาศให้เจ้าของที่ดินแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินและรายการอื่นๆ ต่อเจ้าพนักงานสำรวจ
ตามวัน เวลา ที่กำหนดข้างต้น

ประกาศ ณ วันที่.....

(ลงชื่อ).....

ผู้บริหารท้องถิ่น



แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจแนบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ด้านหน้า

รูปถ่ายขนาด
๒.๕ x ๓ ซม.

เลขประจำตัวประชาชน
.....

ชื่อ
ตำแหน่ง.....
สังกัด

พนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

.....
ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

ผู้ออกบัตร

๕.๔ ซม.

๘.๔ ซม.

ตราประทับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ออกบัตร

ด้านหลัง

บัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.
.....
(ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น).....

เลขที่/.....
จังหวัด.....

วันออกบัตร/...../.....
บัตรหมดอายุ...../...../.....

๕.๔ ซม.

๘.๔ ซม.

ทรัพย์สินที่ต้องสำรวจ



๑. ที่ดิน

- เอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. **โฉนด** (น.ส.4, น.ส.4 ก., น.ส.4 ข., น.ส.4 ค., น.ส.4 ง., น.ส.4 จ., โฉนดแผนที่, โฉนดตราจอง, ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

๒. **หนังสือรับรองการทำประโยชน์** (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข., แบบหมายเลข 3

๓. **ใบจอง** (น.ส.2, น.ส.2 ก)

๔. น.ส.5 ใบไต่สวน, ใบนำ, ใบเหยียบย่ำ, ตราจอง, ส.ค. ๑, ส.ค. ๒, ส.ค. ๓

- หนังสือแสดงสิทธิของหน่วยงานอื่นของรัฐ

๑. หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในเขตนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น. ๕)

๒. หนังสือแสดงการเข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง (น.ค. ๓)

๓. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

๔. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.)

๕. หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑)

๖. แบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕)

๒. สิ่งปลูกสร้าง

- โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้



- ใช้สอยได้ เช่น อาคารจอดรถ , ตู้คอนเทนเนอร์ดัดแปลงเป็นร้านกาแฟ



- ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เช่น โซโลที่ใช้เก็บข้าว , ถังน้ำมันเชื้อเพลิง



- ใช้ประกอบอุตสาหกรรม เช่น โรงงานอุตสาหกรรม



ข้อสังเกต สิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

๑. มีลักษณะเป็นเครื่องจักร

แผงโซลาร์เซลล์



กังหันลม



เครื่องเล่น



แพลนท์ปูน



เสาส่งสัญญาณ



ลานไถไฟฟ้า



2. กำหนดยกเว้นในกฎหมาย

ถนน



รั้ว



ลาน



บ่อบำบัดน้ำเสีย



ทางเดินรถไฟ



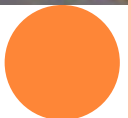
รางรถไฟฟ้า



หลุมจอดเครื่องบิน



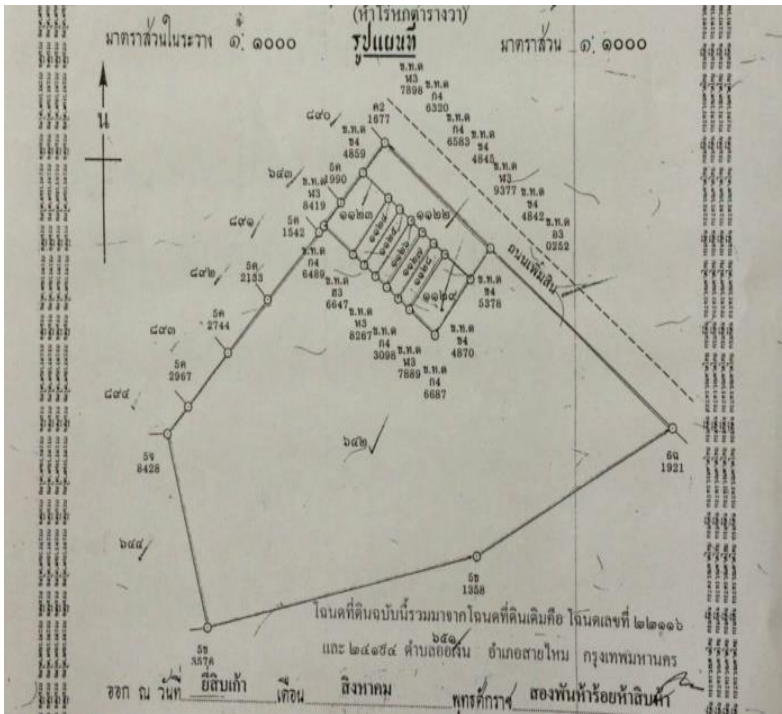
ทางวิ่ง



วิธีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



๑. วัดขนาดของที่ดิน (ตร.ว.) (กรณีใช้ประโยชน์อย่างเดียวให้วัดขนาดของที่ดินเต็มทั้งแปลง)



(กรณีใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท
ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์)



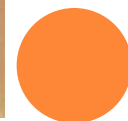
๒. วัดขนาดของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (ตร.ม.)
(กรณีใช้ประโยชน์อย่างเดียวกันให้วัดขนาด กว้าง * ยาว * จำนวนชั้น)



(กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวกัน
ให้วัดขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังและวัดแยกตามการใช้ประโยชน์)



ห้องชุด เช่น คอนโด (ให้วัดพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเป็น ตร.ม.)



๓. สำรวจประเภท ลักษณะ และอายุของสิ่งปลูกสร้าง

ตึก



ครึ่งตึกครึ่งไม้



ไม้



๒. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อปท.

จัดทำบัญชีรายการที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

ปิดประกาศเป็นเวลา
ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

ต้องแสดงประเภท จำนวน
ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่งข้อมูลให้ผู้เสีย
ภาษีแต่ละรายด้วย

ตัวอย่าง นาย ก มีที่ดิน 4 แปลง

แปลงที่ 1 โฉนดเลขที่ 5439 หน้าสำรวจ 5462 จำนวนเนื้อที่ดิน 10 ไร่ 2 งาน 50 ตร.ว. มีบ้านประเภทตึก 2 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว ขนาดพื้นที่บ้านรวม 100 ตร.ม. ชั้น 1 เปิดเป็นร้านค้า ชั้น 2 ใช้อยู่อาศัย อายุโรงเรือน 7 ปี (นาย ก มีชื่อในโฉนด และมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

แปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 5483 เลขที่ดิน 528 หน้าสำรวจ 1234 เนื้อที่ดิน 1 งาน 10 ตร.ว. ทิ้งไว้ว่างเปล่า

แปลงที่ 3 นส.3 ก เลขที่ 25 เลขที่ 256 จำนวนเนื้อที่ดิน 1 งาน 70 ตร.ว. ปลูกสร้างบ้านประเภทไม้จำนวน 1 ชั้น อยู่บนที่ดินดังกล่าว ขนาดพื้นที่ของบ้าน 50 ตร.ม. ใช้อยู่อาศัย

แปลงที่ 4 ที่ดินของรัฐไม่มีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 2 งาน 4 ตร.ว. ใช้ประกอบเกษตรกรรม



แบบบัญชีรายการห้องชุด

ชื่อ อปท.

[illegible]

การแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กรณีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ให้ผู้เสียภาษีแจ้ง อปท. ภายใน 60 วัน

บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียภาษีเห็นว่าไม่ถูกต้อง

บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้อง

ยื่นคำร้องต่อ
ผู้บริหาร

ผู้บริหารส่งเจ้าพนักงานสำรวจตรวจสอบ
(แจ้งผลดำเนินการให้ผู้เสียภาษีทราบ
ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับคำร้อง)

ผู้บริหารมีอำนาจสั่งแก้ไข

แบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....ขอยื่นแบบแสดงรายการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

หรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้าพเจ้ามีทรัพย์สินประเภท

๑. ที่ดิน จำนวน.....แปลง ดังนี้

๑.๑ แปลงที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....เลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....

เนื้อที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา เดิมที่ดินแปลงนี้ใช้ทำประโยชน์.....

บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ฯลฯ

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง ดังนี้

๒.๑ หลังที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....

.....จังหวัด.....บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....ขนาด

พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง.....ตร.ม. เดิมสิ่งปลูกสร้างนี้ใช้ทำประโยชน์.....

บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ฯลฯ

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....ห้อง ดังนี้

๓.๑ ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด.....เลขที่/ห้องที่.....

ตั้งอยู่หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....ขนาดพื้นที่อาคารชุด/ห้องชุด.....ตร.ม. เดิม

อาคารชุด/ห้องชุดนี้ใช้ทำประโยชน์.....บัดนี้ อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าวใช้ทำ

ประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ฯลฯ

(ลงชื่อ).....ผู้ร้อง

(.....)

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง

(.....)

ตำแหน่ง.....



2. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



การประเมินภาษี

ราคาประเมิน

- กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้ อปท. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการ ประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมิน

ประกาศ

- อปท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และประกาศอัตราภาษี **ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์** ของปี

การประเมิน

- นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษี ตามการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

แจ้งประเมิน

- อปท. แจ้งการประเมิน โดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษี **ภายในเดือนกุมภาพันธ์**

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (1)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	xxxx	แบ่ง 5 กลุ่ม
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	xxxx	และประเภท
300	ประเภทห้องแถว	xxxx	สิ่งปลูกสร้าง
400	ประเภทตึกแถว	xxxx	อื่นๆ รวม
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	xxxx	27 รายการ

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (2)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตรม.	XXXX	แบ่ง 5 กลุ่ม
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตรม.	XXXX	และประเภท
505	สถานศึกษา	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	อื่นๆ รวม
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	27 รายการ
507	โรงแรมหรู	XXXX	
508	สถานพยาบาล	XXXX	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	
510	ภัตตาคาร	XXXX	

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (3)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
511/1	ห้างสรรพสินค้า	XXXX	ประเภท
511/2	อาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
512	สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	XXXX	อื่นๆ
513	โรงงาน	XXXX	รวม 27 รายการ
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตรม.	XXXX	
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตรม.	XXXX	
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	XXXX	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	XXXX	
519	อาคารจอดรถ	XXXX	

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (4)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	ประเภท
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	XXXX	อื่นๆ
523	ห้องน้ำรวม	XXXX	รวม 27 รายการ
524	สระว่ายน้ำ	XXXX	
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	XXXX	
526	ลานคอนกรีต	XXXX	
527	ท่าเทียบเรือ	XXXX	

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๑๓	โรงงาน	๖) โรงผลิตขนมจีน
๕๑๔	ตลาด พื้นที่ ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร	๑) ศูนย์อาหารในปั๊มน้ำมัน
๕๑๕	ตลาด พื้นที่ เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	๒) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง
๕๑๖	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	
๕๑๘	โรงงานซ่อมรถยนต์	๑) สถานตรวจสภาพรถยนต์ ๒) คาร์แคร์ ๓) ร้านประดับยนต์ ๔) ศูนย์ซ่อมรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ (ไม่มีโชว์รูม) ๕) ร้านยางรถยนต์

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๑๙	อาคารจอดรถ	
๕๒๐/๑	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
๕๒๐/๒	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
๕๒๒	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	๑) โชว์รูมแสดงสินค้า ๒) ศูนย์บริการรถยนต์ ๓) โชว์รูมรถจักรยานยนต์
๕๒๓	ห้องน้ำรวม	๑) ห้องอาบน้ำรวม ๒) ห้องอบซาวน่าที่แยกจากตัวอาคาร

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	๕๐๙/๑ สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
	๕๐๙/๒ สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ขึ้นไป	
	๕๑๐ ภัตตาคาร	๑) สวนอาหาร/ร้านอาหาร (ส่วนที่เป็นอาคาร) ๒) สถานบันเทิง เช่น โรงเบียร์เยอรมัน ตะวันแดง โรง เหล้าแสงจันทร์ ซ็อกโกแลตวิลด์ ๓) อาคารสนามเด้รฟ์กอล์ฟ ๔) อาคารสโมสร ๕) ร้านกาแฟ/คาเฟ่ ที่เป็นอาคารเดี่ยว เช่น Amazon

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	๕๑๑/๑ ห้างสรรพสินค้า	๑) ศูนย์การค้า เช่น community mall, Avenue, The walk
	๕๑๑/๒ อาคารพาณิชย์รวม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๑) ร้านจำหน่ายของฝาก ๒) ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง ๓) Outlet เช่น Palio เขาใหญ่
	๕๑๒ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	๑) สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG , NGV
	๕๑๓ โรงงาน	๑) โรงบ่มยาง โรงบ่มใบชา โรงสีข้าว ๒) ครั้วการบิ ๓) โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ โรงคัดแยกขยะ ๔) โรงน้ำแข็ง ๕) โรงฆ่าสัตว์

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	๕๐๕ สถานศึกษา	๗) หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชน ๘) สิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา - หอประชุม - ห้องสมุด - อาคารหรือศาลาเอนกประสงค์ - โรงยิมออกกำลังกาย - โรงแรม หอพัก - อาคารเก็บวัสดุอุปกรณ์การศึกษา

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
	๕๐๖/๑ โรงแรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
	๕๐๖/๒ โรงแรม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
	๕๐๗ โรงแรมหรู	๑) โรงภาพยนตร์ ๒) โรงจัดแสดงละคร ดนตรี ๓) ห้องจัดประชุม (ที่อยู่ภายนอกอาคาร) ๔) สนามมวย
	๕๐๘ สถานพยาบาล	

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๐๑	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร	๖) โซโล ๗) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
๕๐๒	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป	๑) อาคารเก็บพัสดุ ๒) ศูนย์กระจายสินค้า ๓) โกดังเก็บของ ๔) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า ๕) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร ๖) โซโล ๗) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์

ตัวอย่าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๐๔	โรงจอดรถ	๑) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้าเกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ ๒) ศูนย์บริการล้างอัดฉีด
๕๐๕	สถานศึกษา	๑) ศูนย์พัฒนาเด็กปฐมวัย ๒) โรงเรียน ๓) ศูนย์การเรียนรู้ ๔) วิทยาลัย ๕) สถาบัน ๖) มหาวิทยาลัย

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕	๑๖	๑๗	๑๘	๑๙	๒๐	๒๑	๒๒	๒๓	๒๔	๒๕	๒๖	๒๗	๒๘	๒๙	๓๐	๓๑	๓๒	๓๓	๓๔	๓๕	๓๖	๓๗	๓๘	๓๙	๔๐	๔๑	๔๒	๔๓	๔๔	๔๕	๔๖	๔๗	๔๘	
ประเภทตึก หักร้อยละ	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๒	๑๔	๑๖	๑๘	๒๐	๒๒	๒๔	๒๖	๒๘	๓๐	๓๒	๓๔	๓๖	๓๘	๔๐	๔๒	๔๔	๔๖	๔๘	๕๐	๕๒	๕๔	๕๖	๕๘	๖๐	๖๒	๖๔	๖๖	๖๘	๗๐	๗๒	๗๒	% ตลอดอายุการใช้งาน						
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	๒	๔	๖	๘	๑๐	๑๔	๑๘	๒๒	๒๖	๓๐	๓๔	๓๘	๔๒	๔๖	๕๐	๕๕	๖๐	๖๕	๗๐	๗๕	๘๐	๘๕ % ตลอดอายุการใช้งาน																											
ประเภทไม้ หักร้อยละ	๓	๖	๙	๑๒	๑๕	๒๐	๒๕	๓๐	๓๕	๔๐	๔๕	๕๐	๕๕	๖๐	๖๕	๗๒	๗๙	๘๖	๙๓ % ตลอดอายุการใช้งาน																														

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
และให้จำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี



ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

หมายเลข	ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน	๑. ประกอบเกษตรกรรม			
		๒. อยู่อาศัย			
		๓. อื่นๆ			
		๔. จึงว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ			
		๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท			



3. การประเมินภาษี



หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่...../..... สำนักงาน/ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

๑. ที่ดิน จำนวนแปลง
๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง
๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....ห้อง/หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน
.....บาท (.....) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดง
รายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงาน/ที่ทำการ
.....ภายในเดือนเมษายนของทุกปี หรือ.....

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙
และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมิน
ไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหาร
ท้องถิ่นตามแบบ ภ.ด.ส. ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่น
ไม่เห็นชอบกับคำร้องนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์
ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์
มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และ
มาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

.....
(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานประเมิน



รายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง.....

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน									ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง											รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)		
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะการทำประโยชน์	จำนวนเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกรมธนารักษ์	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ลักษณะการทำประโยชน์	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	คิดเป็นสัดส่วน	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ว.	รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม							ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	
			ไร่	งาน	วา													อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	ค่าเสื่อม (ร้อยละ)							
๑	โฉนด	๕๔๓๙	๑๐	๒	๖๐	๑	๔,๐๐๐	๑,๕๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๖,๐๐๐,๐๐๐	-	๕๐	-	-	
						๕	๒๖๐	๑,๕๐๐	๓๙๐,๐๐๐	๑	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น	ตึก		๕	๑๐๐	๑๐๐	๗,๕๐๐	๗๕๐,๐๐๐	๗	๗	๖๙๗,๕๐๐	๑,๐๘๗,๕๐๐				
											ชั้น ๑			๓	๕๐	๕๐						๕๔๓,๗๕๐	-	๕๔๓,๗๕๐	๐.๓	
											ชั้น ๒			๒	๕๐	๕๐						๕๔๓,๗๕๐	๕๐	-	-	
	โฉนด	๕๔๘๓		๑	๑๐	๔	๑๑๐	๑,๕๐๐	๑๖๕,๐๐๐		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๖๕,๐๐๐	-	-	๑๖๕,๐๐๐	๐.๓	
	น.ส.๓ ก	๒๕		๑	๓๐	๒	๑๗๐	๑,๕๐๐	๒๕๕,๐๐๐	๒	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้		๒	๕๐	-	๗,๕๐๐	๓๗๕,๐๐๐	๓	๓	๓๖๓,๗๕๐	๖๑๘,๗๕๐	-	-	๖๑๘,๗๕๐	๐.๓

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน ๑. ประกอบเกษตรกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท



การชำระภาษี

การชำระ

- ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ณ ที่ทำการ หรือสำนักงานของ อปท. หรือโดยวิธีอื่น เช่น ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร

การผ่อน

- ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวดๆ งวดละเท่าๆ กันได้ (หลักเกณฑ์เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง)

ประเมินผิด

- กรณี อปท. ประเมินภาษีผิดพลาด มีอำนาจทบทวนการประเมินได้

ตราองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

ภ.ด.ส.

เล่มที่.....

เลขที่.....

ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วันที่.....เดือน พ.ศ.

ได้รับเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ตามหนังสือแจ้งการประเมิน

เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่	รายการ	จำนวนเงิน		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
๑	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
๒	เบี้ยปรับ ร้อยละ.....			
๓	เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา.....เดือน			
ตัวอักษร (.....)				

4. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ



2. ผู้เสียภาษีชำระภาษี
ภายในเดือน เม.ย.

1. อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.

๓. ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.

เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน

๔. อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค.
(ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน)

ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อน
มีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ
ร้อยละ ๑๐

๕. ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน

ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือ
แจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐

แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้
สำนักงานที่ดินภายในเดือน
มิ.ย.

๖. ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มา
ชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐
ของภาษีค้างชำระ

90 วัน

๗. ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน
นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

5. การคัดค้าน อุทธรณ์ และฟ้องคดีภาษี



1. ยื่นคำคัดค้านต่อ**ผู้บริหารท้องถิ่น** (แบบคำคัดค้าน)
ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี



คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี
พ.ศ.ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้า
ได้รับเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. นั้น

ข้าพเจ้า.....ขอยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี
หรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง เนื่องจาก

โดยข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐาน จำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาทบทวนการประเมิน
หรือการเรียกเก็บภาษีใหม่

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง
(.....)

2. ไม่เห็นด้วยสามารถยื่นอุทธรณ์**คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การ ประเมินภาษี**...ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน จพง.ที่ดินจังหวัด ธารักษ์พื้นที่ โยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ ผวจ. แต่งตั้งจำนวน ๑ คน ผู้แทนของ ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. ในจังหวัด ไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ ผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานและกรรมการแต่งตั้งไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ ข้าราชการ สจจ. ที่ ผวจ. แต่งตั้ง เป็นเลขาฯ และผู้ช่วยเลขาฯ

มีอำนาจ

- สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี หรือได้คืนภาษี

3. ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับทราบผลคำวินิจฉัย



กรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติ

1. หากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
2. คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำไปยัง มท. เพื่อพิจารณา
3. มท. เห็นด้วย แจ้งให้คณะกรรมการฯ ทราบ ภายใน 15 วัน และแจ้งให้คณะกรรมการฯ และ อปท. ในจังหวัดอื่นทราบ
4. มท. ไม่เห็นด้วย ส่งเรื่องหรือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (1)

- ในชั้นการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ กกก.กฤษฎีกา (คณะที่ ๑๒) ได้กำหนดให้มี **คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ประกอบด้วย ปลัด กค. เป็นประธาน ปลัด มท. อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อสธ. อธิบดีกรมสรรพากร ผอ.สศค. เป็นกรรมการ และและมี ขรก.สศค. เป็นเลขานุการ

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2)

- คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. นี้ ตามที่ คกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้คำปรึกษา/คำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่น และส่งให้ มท. ซึ่งไม่เห็นด้วยให้ส่ง **คกก. ดังกล่าว** หรือตามที่ กค. หรือ กทม. ร้องขอ เพื่อวินิจฉัย และคำวินิจฉัยให้เป็นที่สุด

บทเฉพาะกาล (1)

-บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน
กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วย
การกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมิน
ภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. นี้ **ให้ยังคง
ใช้บังคับต่อไปในการจัดเก็บภาษีดังกล่าวที่ต้องเสียหรือ
พึงชำระหรือค้างชำระก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.**

บทเฉพาะกาล (2)

- เพิ่มเติมบทเฉพาะกาล กำหนดให้กรมที่ดิน จัดส่ง ข้อมูลรูปแบบแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ์ ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของ อปท. ให้แก่ อปท. นั้น เพื่อใช้เตรียมการจัดเก็บ ภาษีภายใน 60 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ

การบรรเทาภาระภาษี

- ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้าง
ในกรณีที่ผู้เสียภาษีชำระภาษีสูงกว่าภาษีที่ต้องเสีย
ในปีก่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ให้ผู้เสียภาษีเสียตามจำนวนเดิมก่อน เหลือภาษี
เท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้



การบรรเทาภาระภาษี

หลักการ ให้เสียภาษีตามจำนวนภาษีเดิมก่อน
ภาษีที่เหลือเท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

1. ปีที่ 1 ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2. ปีที่ 2 ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3. ปีที่ 3 ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ



แผนดำเนินการเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ อปท.

ที่	การดำเนินการ	ระยะเวลา
๑	สำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ และ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ฯ	ม.ค. – ก.พ. ๖๒
๒	นำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สำรวจได้มาจัดทำฐานข้อมูล	ก.พ – มี.ค ๖๒
๓	เมื่อร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับ กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแบบแปลงที่ดินให้ อปท. ภายใน ๖๐ วัน	เม.ย – พ.ค ๖๒
๔	นำข้อมูลรูปแบบแปลงที่ดินลงในโปรแกรมแผนที่ภาษี	เม.ย – พ.ค. ๖๒
๕	แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ และประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มี.ค. - พ.ค. ๖๒
๖	สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. เพิ่มเติม	เม.ย. – พ.ย. ๖๒
๗	จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พ.ค. – พ.ย. ๖๒
๘	ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มิ.ย. – พ.ย. ๖๒
๙	ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข	พ.ย. – ธ.ค. ๖๒
๑๐	ผู้บริหารเห็นว่าไม่ถูกต้องแก้ไข และแจ้งผู้ร้องทราบภายใน ๑๕ วัน	พ.ย. – ธ.ค. ๖๒
๑๑	กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท. ก่อนวันที่ ๑ ก.พ.	พ.ย. – ธ.ค. ๖๒
๑๒	อปท. ประกาศราคาประเมิน อัตราภาษีที่จัดเก็บ	ธ.ค. ๖๒ – ม.ค. ๖๓
๑๓	แจ้งการประเมิน	ก.พ. ๖๓
๑๔	ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน	ก.พ. – เม.ย. ๖๓