

งานที่ให้บริการ	การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน่วยงานที่รับผิดชอบ	กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลด่านชุมพล

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ๑ มกราคม ๒๕๖๓

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตรากำหนดเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มจากฐานภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก ๔ ปี

อัตรากำหนดได้มีการแบ่งประเภทที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตรากำหนดที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน ๖๐ วัน นับตั้งแต่วันที่เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.๓๕)

ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้น

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑)การประกอบเกษตรกรรม (ม.๔๐)	เกษตรกรรม (ม.๔๐) -ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรกต่อเขต อปท.	ไม่ยกเว้น
๒)เป็นที่อยู่อาศัย	-เป็นเจ้าของที่ดินสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก (๑ คน มีชื่ออยู่ได้แค่ ๑ บ้าน จึงได้ยกเว้นแห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
๓)ใช้ประโยชน์อื่นๆ		ไม่ยกเว้น
๔)ทิ้งไว้ว่างเปล่า		ไม่ยกเว้น

กรณี ใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราต่อปี (ม.๙๔ (๔))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๐๒% (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้าน	๐.๐๓% (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่ไม่เกิน ๗๕ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้าน	๐.๐๕% (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ล้าน	๐.๑๐% (ล้านละ ๑,๐๐๐)

กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๕))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐% (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน	๐.๔๐% (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน	๐.๕๐% (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๖๐% (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๗๐% (ล้านละ ๗,๐๐๐)

กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๖))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐% (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน	๐.๔๐% (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน	๐.๕๐% (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๖๐% (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๗๐% (ล้านละ ๗,๐๐๐)
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐% (ล้านละ ๓,๐๐๐)

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง ๒ ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
๑) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ (ม.๓๓)	๐.๑๕% (๒ ปีแรก อัตราสูงสุดคือ ๐.๑๐%)	ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรกต่อเขต อปท.
๒) เป็นที่อยู่อาศัย	๐.๓๐% (๒ ปีแรก อัตราสูงสุดคือ ๐.๑๐%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมหรืออยู่อาศัย	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น
๔) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี **ใน ๓ ปีแรก** ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น **บุคคลธรรมดา** และใช้ประโยชน์ในการประกอบ **เกษตรกรรม**

มาตรา ๙๗ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระหนี้ภาษี **ใน ๓ ปีแรก** ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีผู้เสียภาษีได้รับการประเมินในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน

ผู้จ่ายภาษี

-ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น

-ผู้จ่ายภาษีต้องจ่ายทุกปี (มาตรา ๙)

-ชำระภาษี ภายใน **เดือนเมษายน** ของทุกปี (มาตรา ๔๖)

เบี้ยปรับ

-ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๘) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐

-ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา ๖๑ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๙)

-มิได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๔๐% (มาตรา ๗๐)

สรุปหลักเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

๑. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือคอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากำหนด

๒. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

๓. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก

มาตรา ๘ ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

(๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้

(๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

(๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

(๔) ทรัพย์สินของสภาภาษาไทย

(๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

(๙) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๑๐) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(๑๑) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ขั้นตอนและระยะเวลาให้บริการ		
ขั้นตอน	ระยะเวลา	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑.เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างยื่นเอกสารผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเจ้าหน้าที่	๕ นาที	งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลด่านชุมพล
๒.เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารและความถูกต้อง	๕ นาที	
๓.เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับเงิน	๕ นาที	
ระยะเวลาทั้งสิ้น	รวมระยะเวลา	๑๕ นาที

หมายเหตุ : ระยะเวลาเริ่มนับเมื่อยื่นเอกสารถูกต้องแล้วและชำระภาษีในวันที่ยื่น

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

รายใหม่

- ๑) สำเนาประจำตัวประชาชน จำนวน ๑ ฉบับ
- ๒) สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ ฉบับ
- ๓) สำเนาเอกสารที่ดิน จำนวน ๑ ฉบับ
- ๔) หนังสือมอบอำนาจ (เมื่อไม่สามารถมาดำเนินการได้ด้วยตนเอง)

รายเก่า

- ๑) ใบเสร็จรับเงินภาษีของปีก่อน

ค่าธรรมเนียม

-ไม่เสียค่าธรรมเนียม

แผนผังขั้นตอนการดำเนินงาน
การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือ
ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ยื่นเอกสารผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเจ้าหน้าที่
(๕ นาที)



เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารและความถูกต้อง
(๕ นาที)



เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับเงิน

รวมระยะเวลาทั้งสิ้น ๑๕ นาที

