



คู่มือหรือแนวทางการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ เรื่อง การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลพะเนา อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
 - ๑.๑ ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่
 - ๑.๑.๑ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ ตราว่าได้ ทำประโยชน์ นส.๓ , นส.๓ก , นส.๓ข
 - ๑.๑.๒ ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล 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) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือ ทำประโยชน์
 - ๑.๒ สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลอาศัยอยู่อาศัยหรือ ใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และหมายความรวมถึงห้อง ชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจใช้อาศัยได้ หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่สิ่ง ปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถใช้ ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็น สิ่งปลูกสร้างที่ ต้องเสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้
๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้
 - ๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ
 - ๒.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือ องค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษี
 - ๒.๓ ทรัพย์สินที่เป็นการทางการสถานทูต
 - ๒.๔ ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
 - ๒.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ซึ่งประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักบวช นักพรต บาทหลวง ทุกศาสนา ศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
 - ๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ
 - ๒.๗ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นมูลนิธิหรือองค์การหรือสุสานสาธารณะกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศ กำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์จึงจะได้รับการยกเว้นภาษี
 - ๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตาม หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนด
 - ๒.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด

- ๒.๑๐ ที่ดินเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น
- ๒.๑๑ ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ๒.๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

- ๓. ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
- ๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ตามมาตรา ๓๖ และมาตรา๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติ
 - ๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี
 - ๕.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
 - ๕.๒ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

| ขั้นตอน | รายละเอียดขั้นตอนการปฏิบัติงาน | ระยะเวลา |
|--------------|---|---|
| ขั้นตอนที่ ๑ | <p>การดำเนินการ</p> <p>๑.๑ แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจและประกาศกำหนดระยะเวลาลงสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เดือนตุลาคมของทุกปี</p> <p>๑.๒ จัดประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ประชาชนทราบ เป็นการทั่วไป</p> <p>๑.๓ ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓ , ภ.ด.ส.๔) ปิดประกาศ ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลพะเนา</p> <p>๑.๔ แจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล) ตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไขหากไม่ถูกต้อง ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม ของทุกปี แล้วแจ้งผลการแก้ไขให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทราบ</p> <p>๑.๕ กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท./ดาวนโหลดข้อมูลราคาประเมินรอบใหม่ ดาวนโหลดได้จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ เริ่ม ใช้งานวันที่ ๑ มกราคม ของทุกปี</p> <p>๑.๖ จัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑) และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ภ.ด.ส.๔) ภายในเดือนมกราคมของทุกปีและปิดประกาศก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ของทุกปี</p> <p>๑.๗ หนังสือแจ้งผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส.๖) โดยส่งแบบประเมิน (ภ.ด.ส.๗) ให้แก่ผู้เสียภาษี ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุกปี</p> <p>๑.๘ การชำระภาษีตามแบบการแจ้งประเมิน (ภ.ด.ส.๗) ภายในเดือนเมษายน ของทุกปี</p> | <p>ไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน</p> <p>ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน</p> <p>แจ้งผลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง</p> <p>ภายใน ๓๐ วัน</p> <p>ภายใน ๓๐ วัน นับจากปิดประกาศ</p> <p>ภายใน ๔๐ วัน นับจากวันปิดประกาศ</p> |

| ขั้นตอน | รายละเอียดขั้นตอนการปฏิบัติงาน | ระยะเวลา |
|---------------------|--|--|
| ขั้นตอนที่ ๒ | <p>การดำเนินการจัดเก็บ</p> <p>๑. รับชำระภาษี</p> <p>๒. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด</p> <p>กรณีปกติ</p> <p>- รับชำระภาษี (ชำระภาษีในทันที หรือชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา) (ภายในเดือนเมษายนของทุกปี)</p> <p>กรณีพิเศษ</p> <p>(๑) <u>ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด</u> (เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนังสือเตือน) พฤษภาคม - กันยายนของทุกปี</p> <p>- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษีเศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน</p> <p>(๒) <u>ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด</u> (ไม่เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนังสือเตือน) พฤษภาคม - กันยายนของทุกปี</p> <p>- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษีเศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน</p> <p>(๓) <u>ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน</u> พฤษภาคม - กันยายนของทุกปี</p> <p>- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษีเศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน</p> <p>(๔) <u>ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี</u> ให้มาแจ้งอุทธรณ์ขอให้ประเมินภาษีใหม่ ภายใน ๓๐ วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้ง</p> <p>๑. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ)</p> <p>๒. ออกหนังสือแจ้งให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสอบสถานที่ เดือนกุมภาพันธ์-เมษายน ของทุกปี</p> <p>๓. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ เดือนกุมภาพันธ์-เมษายนของทุกปี</p> <p>๔. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม เดือนกุมภาพันธ์ - กันยายนของทุกปี</p> | <p>๗ นาที</p> <p>๑๐ นาที</p> <p>๑๐ นาที</p> <p>๑๐ นาที</p> <p>๑๐ นาที</p> <p>ภายใน ๓ วัน</p> <p>ภายใน ๓๐ วัน</p> |
| ขั้นตอนที่ ๓ | <p>ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ</p> <p>๑. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา</p> <p>- เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนไปยังผู้ที่ยังไม่ชำระภาษีก่อนครบกำหนดให้ชำระภาษีเดือนเมษายนของทุกปี</p> <p>- สรรวจบัญชีผู้ค้างชำระภาษีปีปัจจุบัน และมีหนังสือแจ้งเตือนกรณีไม่มาชำระภาษีภายในกำหนดเวลา เดือนพฤษภาคม-กันยายนของทุกปี หลังจากครบกำหนดเวลา</p> <p>- มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัดและขายทอดตลาดทรัพย์สิน (นิติกร) ตาม ม.๖๒ เมื่อพ้น ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน</p> | <p>ภายใน ๑๕ วัน</p> <p>ภายใน ๓๐ วัน</p> <p>ภายใน ๓๐ วัน</p> |

สำหรับอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นอัตราจัดเก็บปัจจุบันปี พ.ศ. ๒๕๖๗ ได้แก่

- ที่ดินเกษตรกรรม จัดเก็บ ๐.๐๑-๐.๑% ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจัดเก็บ ๐.๐๒-๐.๑%
- ที่ดินอื่นๆ เช่น การพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม จัดเก็บ ๐.๓-๐.๗%
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์จัดเก็บ ๐.๓-๐.๗%

ปี พ.ศ. ๒๕๖๗ การจัดเก็บภาษีเก็บเต็มจำนวน ๑๐๐% จากยอดประเมิน เพราะไม่มีมาตรฐานลดหย่อนภาษีเพิ่มเติมจากรัฐบาล (มติคณะรัฐมนตรี)

๑. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรกรรม

- ที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๑%
- ที่ดินมูลค่า ๗๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๓%
- ที่ดินมูลค่า ๑๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๕%
- ที่ดินมูลค่า ๕๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๗%
- ที่ดินมูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๑%

บุคคลธรรมดาที่ดิน มูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี (กรณีเป็นเจ้าของที่ดิน)

๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตาม กฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร (บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

- ที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ยกเว้นการภาษี
- ที่ดินมูลค่า ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๓%
- ที่ดินมูลค่าเกิน ๗๕ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๕%

บุคคลธรรมดาที่ดิน มูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี

๓. ที่พักอาศัย (บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)

- ที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ยกเว้น
- ที่ดินมูลค่า ๑๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๒%
- ที่ดินมูลค่า ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๓%
- ที่ดินมูลค่า ๗๕ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๕%

บุคคลธรรมดาที่ดิน มูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี

๔. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม ๒. และ ๓. ที่พักอาศัย (บ้านหลังอื่น)

- ที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๒%
- ที่ดินมูลค่า ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๓%
- ที่ดินมูลค่า ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๐๕%

๕. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม)

- ที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๓%

- ที่ดินมูลค่า ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๔%
- ที่ดินมูลค่า ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๕%
- ที่ดินมูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๖%
- ที่ดินมูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๗%

๖. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

- ที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๓%
- ที่ดินมูลค่า ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๔%
- ที่ดินมูลค่า ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๕%
- ที่ดินมูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๖%
- ที่ดินมูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี ๐.๗%

- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ๓ ปีติดต่อกัน ในปีี่ ๔ จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ ๐.๓ จากอัตราภาษีที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกากำหนด อัตราภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีสิทธิขอผ่อนชำระเป็นรายงวดโดยมีค่าภาษีจำนวน ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป แบ่งชำระได้ไม่เกิน ๓ งวด ๆ ละเท่ากัน ภายในกำหนดเวลา ดังนี้

- (๑) งวดที่หนึ่ง ชำระภายในเดือน มิถุนายน
- (๒) งวดที่สอง ชำระภายในเดือน กรกฎาคม
- (๓) งวดที่สาม ชำระภายในเดือน สิงหาคม

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่ / ช่องทางการให้บริการ ระยะเวลาเปิดให้บริการ

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลพะเนา วันจันทร์ ถึง วันศุกร์

โทรศัพท์: ๐๔๔-๒๒๐๑๕๖ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

โทรสาร: ๐๔๔-๒๒๐๑๕๖ ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐-๑๒.๐๐ น. และ ๑๓.๐๐ -๑๖.๓๐ น.



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



ฐานภาษี

มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือว่าประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



เกษตรกรรม

จำนำ จำไว้ จำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์ไว้ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- จำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้ทำเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/ เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/ เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ
เจ้าของบ้าน มีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน



การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ร้านเสริมสวย
- ฯลฯ



ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า



อัตรากำไรที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม (อัตรา 0.15%)

อัตรากำไรที่ดิน

| 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 ๓ป. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย (อัตรา 0.3%)

| มูลค่า (ลบ.) | อัตรากำไรที่ดิน | | |
|--------------|-----------------|--------------------------|--------------|
| | บ้าน (บ้านหลัก) | บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลัก) | บ้านหลังอื่น |
| 0 - 10 | ยกเว้นภาษี | ยกเว้นภาษี | 0.02 |
| 10 - 50 | 0.02 | 0.02 | 0.02 |
| 50 - 75 | 0.03 | 0.03 | 0.03 |
| 75 - 100 | 0.05 | 0.05 | 0.05 |
| 100 ขึ้นไป | 0.1 | 0.1 | 0.1 |



อื่น ๆ / ที่รกร้าง

ว่างเปล่า (อัตรา 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 |

สำหรับ ที่ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตรากำไรรวมไม่เกิน 3%

- บ้านหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ ๓ป. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการชั่วคราว

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล
- สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสารสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (5 ปี คำนวณตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ขอปรับภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน หากมีดอกเบี้ยตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป

อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปีนะจ๊ะ



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สถ.)
www.dla.go.th



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)
www.fpo.go.th



กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

กฎหมายลำดับรองของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

- พระราชกฤษฎีกาเกณฑ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓
- พระราชกฤษฎีกาเกณฑ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๓
- พระราชกฤษฎีกาเกณฑ์ภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓
- พระราชกฤษฎีกาเกณฑ์ภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๔
- พระราชกฤษฎีกาเกณฑ์ภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๖
- พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔
- กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
- กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖
- กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๓
- กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๓
- กฎกระทรวงกำหนดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีแทนองค์ประกอบครุภัณฑ์ท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๖๒
- กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตรากาซี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
- กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
- กฎกระทรวงการงดหรือลดเบี้ยปรับ พ.ศ. ๒๕๖๒
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เหตุจำเป็นทางราชการซึ่งบุคคลธรรมดาต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท (ฉบับที่ ๒)
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๒)
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล

- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพินัยภัณฑ์ที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดิน
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒