คู่มือปฏิบัติงาน

การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้ เป็นเอกสารของทางหน่วยงาน ซึ่งได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูล เบื้องต้นในการจัดระบบงานให้ง่ายต่อการปฏิบัติ ซึ่งได้รวบรวมความรู้เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ขั้นตอนการจัดเก็บ ภาษี การประเมินภาษี การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีชำระเกินกำหนดระยะเวลา การคืนเงินภาษี การอุทธรณ์การประเมินภาษี แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ เป็นต้น

กองคลัง อบต.ละหาน

สารบัญ

	หน้า
๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	๑-๑
๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี	๑-๑
๓. ฐานภาษี	๒-๒
๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด	๒-๒
๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	๒-๒
๖. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	๒-๒
๗. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	๒-๒
๘. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ	๓-๔
๙. แผนผัง	๕-๕
๑๐.สรุป	๖-๑๐

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่

๑.๑.๑ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ ตราว่าได้ทำประโยชน์ นส.๓ , นส.๓ก , นส.๓ข

๑.๑.๒ ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล 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 หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลอาเข้าอยู่อาศัยหรือ ใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และหมายความรวมถึงห้อง ชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจใช้อยู่อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้

๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการ ยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ

๒.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือ องค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษี

๒.๓ ทรัพย์สินที่เป็นการทำการสถานทูต

๒.๔ ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย

๒.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ซึ่งประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของ สงฆ์ นักบวช นักพรต บาทหลวง ทุกศาสนา ศาลเจ้าที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์

๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ

๒.๗ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นมูลนิธิหรือองค์การหรือสุถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนด เฉพาะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์จึงจะได้รับการยกเว้นภาษี

๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

๒.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

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 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ เป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ตามมาตรา ๓๖ และมาตรา๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติ

๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๕.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๕.๒ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

๖. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักสำรวจ พนักงานประเมิน และ พนักงานเก็บภาษี โดยด าเนินการดังนี้

๖.๑ ระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้ได้รับแต่งตั้ง

๖.๒ ให้แต่งตั้งปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นพนักงานประเมิน แต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลังหรือหัวหน้าส่วนการคลัง เป็นพนักงานเก็บภาษี และแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธาและเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษี เป็นพนักงานสำรวจ

๖.๓ กรณีพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่อยู่หรือไม่อาจ ปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นการชั่วคราว ให้แต่งตั้งพนักงาน เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และ พนักงานเก็บภาษี ปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราว

๗. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

๗.๑ พนักงานสำรวจ

๗.๑.๑ สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๗.๑.๒ มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือเวลา ทำการ

๗.๑.๓ มีอำนาจเรียกเอกสาร หลักฐาน ที่เกี่ยวข้อกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี

๗.๒ พนักงานประเมิน

๗.๒.๑ มีหน้าที่ประเมินภาษี

๗.๒.๒ มีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานมาตรวจสอบ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

๗.๓ พนักงานเก็บภาษี

๗.๓.๑ รับชำระและเร่งรัดการชำระภาษี

๘. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ

๘.๑ การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘.๑.๑ กำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจ โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๘.๑.๒ ในขณะที่เข้าสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสงบัตรประจำตัวทุกครั้ง

๘.๑.๓ การสำรวจที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆเกี่ยวกับที่ดิน
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน หากมีการใช้หลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์

๘.๑.๔ การสำรวจที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆเกี่ยวกับที่ดิน
- กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
- ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เมื่อต้องการทราบรหัสประเภทสิ่งปลูกสร้างให้เข้าเว็บไซต์ของ กรมธนารักษ์

๘.๒ การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘.๒.๑ เมื่อสำรวจข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้นำข้อมูลกรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแบบบัญชีรายการห้องชุด

๘.๒.๒ ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามสมควร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๘.๒.๓ ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบ รับ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๘.๓ การคำนวณภาษี

๘.๓.๑ กรณีที่ดิน (เกษตรกรรม)

วิธีคำนวณ จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

***ใน ๓ ปี แรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี๒๕๖๓-๒๕๖๕ จะได้รับการยกเว้นภาษี

๘.๓.๒ กรณีบ้านพักอาศัย

วิธีคำนวณ คำนวณมูลค่าของที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา ดูอายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)

= มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

***มีชื่อในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น

***ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ เกิน ๑๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี ๐.๐๒%

๘.๓.๓ กรณีประเภทอื่น

วิธีคำนวณ คำนวณมูลค่าของที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา

ดูอายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)

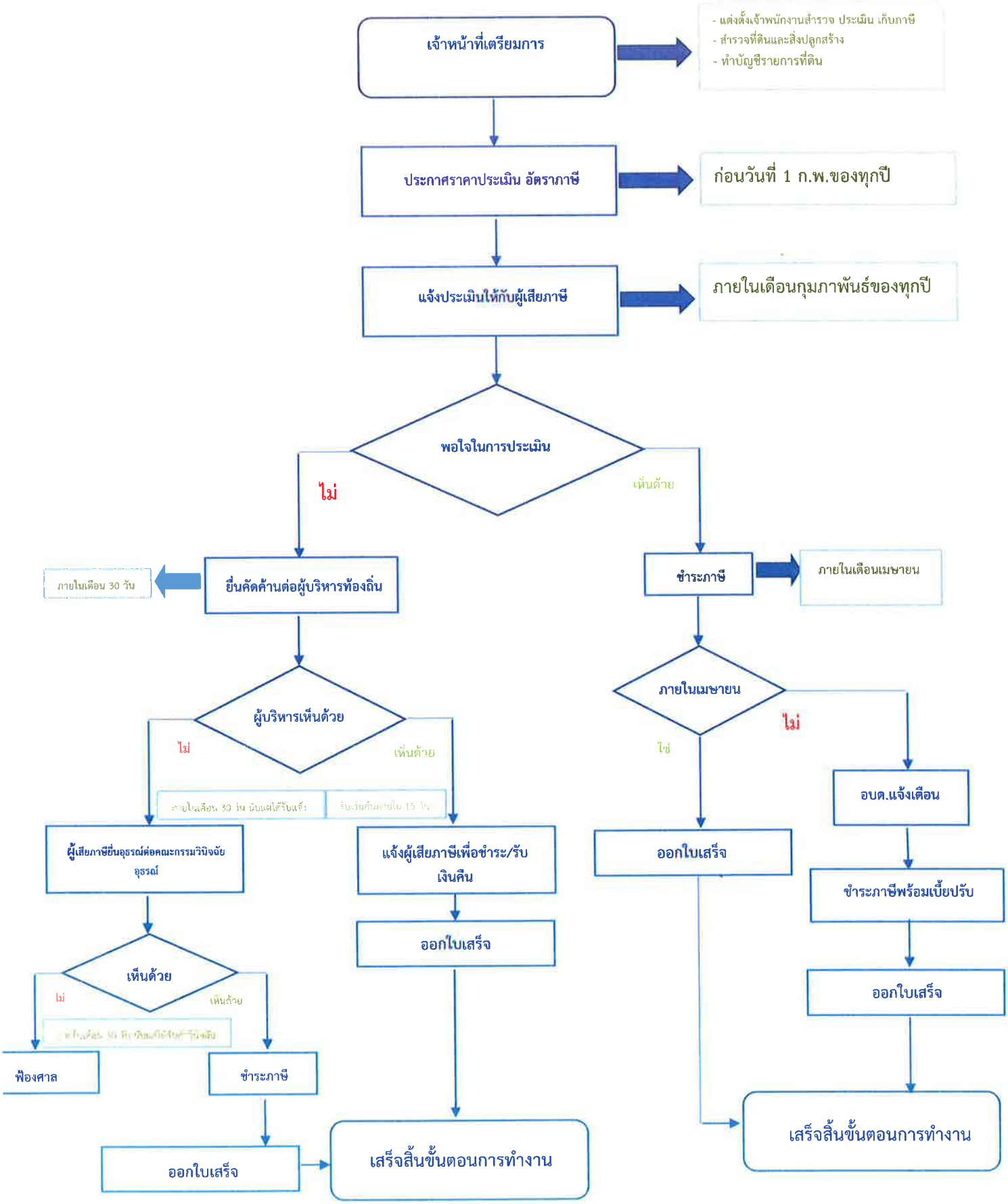
= มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

***ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓ %

***ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี ๐.๓%

9. แผนผัง


เจ้าหน้าที่เตรียมการ
- แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ ประเมิน เก็บภาษี
- สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ทำบัญชีรายการที่ดิน
ประกาศราคาประเมิน อัตราภาษี
ก่อนวันที่ 1 ก.พ.ของทุกปี
แจ้งประเมินให้กับผู้เสียภาษี
ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
พอใจในการประเมิน
ไม่
เห็นด้วย
ยื่นคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่น
ภายในเดือน 30 วัน
ชำระภาษี
ภายในเดือนเมษายน
ผู้บริหารเห็นด้วย
ไม่
เห็นด้วย
ภายในเมษายน
ไม่
ใช่
ผู้เสียภาษียื่นอุธรณ์ต่อคณะกรรมวินิจฉัยอุธรณ์
แจ้งผู้เสียภาษีเพื่อชำระ/รับเงินคืน
ออกใบเสร็จ
อบต.แจ้งเตือน
ชำระภาษีพร้อมเบี้ยปรับ
ออกใบเสร็จ
เห็นด้วย
ไม่
เห็นด้วย
ฟ้องศาล
ชำระภาษี
ออกใบเสร็จ
เสร็จสิ้นขั้นตอนการทำงาน
เสร็จสิ้นขั้นตอนการทำงาน

๑๐ สรุป

รวมลิสต์กลุ่มคนที่ไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บุคคลที่ไม่ต้องจ่ายภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๒๕๖๐ ล่าสุด มีดังต่อไปนี้

- เจ้าของที่ดินสิ่งปลูกสร้างบ้านหลังแรกในราคาไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท
- เจ้าของที่ดินผืนแรก และบ้านหลังแรกอย่างเดียว ในราคาไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท
- บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของพื้นที่การเกษตร ในราคาที่ดินไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท
- เจ้าของบ้านที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลงทะเบียนโฉนดที่ดินหลังวันที่ ๑ ม.ค. ปีภาษีนั้นๆ เป็นต้นไป
- ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยภายในบ้านประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดกับเจ้าของบ้าน ในกรณีที่ไม่มีรายชื่อจดทะเบียนในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าต้องจ่ายภาษีไหม ลดหย่อนภาษีที่ดินต้องทำอย่างไร

ภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีความจำเป็นต้องจ่ายภาษีตามมูลค่าราคาที่ดินเท่าไหร่ หากต้องการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

ภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า

อัตราภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า แบ่งมูลค่าราคาภาษีที่ดินจากทรัพย์สินเป็น ๐.๓ - ๐.๗% ดังนี้

- ราคาภาษีที่ดินว่างเปล่ามูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ต้องจ่ายภาษีที่ดินเปล่า ๐.๓%
- ราคาภาษีที่ดินที่ว่างเปล่ามูลค่ามากกว่า ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท ต้องจ่ายภาษีที่ดินเปล่า ๐.๔%
- ราคาภาษีที่ว่างเปล่ามูลค่ามากกว่า ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท ต้องจ่ายภาษีที่ดินเปล่า ๐.๕%
- ราคาภาษีที่ว่างเปล่ามูลค่ามากกว่า ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท ต้องจ่ายภาษีที่ดินเปล่า ๐.๖%
- ราคาภาษีที่ดินว่างเปล่ามูลค่าเกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท ต้องจ่ายภาษีที่ดินเปล่า ๐.๗%

การลดหย่อนภาษีที่ดิน

เนื่องจากกฎกระทรวงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนปี ๒๕๖๖ ได้มีการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถึง ๙๐% ทำให้รายได้ฝ่ายปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่สามารถนำเงินหมุนเวียนบริหารภายในชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นทางรัฐบาลจึงตั้งข้อกำหนดการเก็บภาษีที่ดินที่อยู่อาศัย ในเรทราคาเต็มจำนวนเหมือนเดิม แต่ในกรณีที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาหรือมีที่ดินรกร้างประกอบเกษตรกรรม จะไม่ต้องเสียภาษีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเพิ่มทุกกรณี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษีมีอะไรบ้าง

มูลค่าทรัพย์สินที่ถูกได้รับการยกเว้นการจ่ายภาษี มี ๑๑ ประเภทดังนี้

๑. ภาษีขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐวิสาหกิจ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์
๒. ภาษีที่ดินรกร้างเปล่าของสนามบิน ที่ใช้เป็นพื้นที่ปลอดภัย
๓. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพื้นที่ทางรถไฟกับรถไฟฟ้า
๔. ที่ดินภาษีสำหรับสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับโครงการของการเคหะแห่งชาติ
๕. ภาษีสิ่งปลูกสร้างสำหรับบ่อน้ำเป็นประโยชน์ต่อพื้นที่สาธารณะ และบำบัดน้ำเสียจากอาคาร
๖. ภาษีสิ่งปลูกสร้างสำหรับทำพื้นที่ถนน ลาน และรั้ว
๗. ทรัพย์สินที่ดินภายใต้การคุ้มครองของกฎหมายที่กำหนดไว้

๘. ทรัพย์สินที่ดินของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศ เพื่อเป็นพื้นที่ประชุมข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยและต่างประเทศ
๙. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ให้ความรู้ในพื้นที่สาธารณะ
๑๐. ภาษีอาคารและสิ่งปลูกสร้างในนามของพระมหากษัตริย์ และพระบรมวงศานุวงศ์ที่ใช้ในราชการ เพื่อใช้การประกอบศาสนกิจ

ไม่จ่ายภาษีที่ดินได้ไหม ถ้าไม่จ่ายจะเกิดอะไรขึ้น

หากทางองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้วแจ้งกับเจ้าของบ้านแล้วไม่จ่ายภาษีที่ดินตามเวลาที่กำหนด จะมีการปรับโทษ ๓ รูปแบบดังนี้

เบี้ยปรับ

กรณีเจ้าของบ้านชำระค่าฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ครบตามเวลาที่กำหนด จะแบ่งเป็น ๓ เคสดังนี้

- ผู้จ่ายได้รับหนังสือแจ้งเตือนการชำระภาษี แต่เบี้ยวชำระการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกำหนด จะถูกปรับ ๔๐% ของราคาที่ชำระหนี้ที่เหลือ
- ผู้จ่ายได้รับหนังสือแจ้งเตือนการชำระภาษี และไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา แต่ชำระภายในเวลาที่อยู่ในหนังสือแจ้งเตือน จะถูกปรับ ๒๐% ของราคาที่ชำระหนี้ที่เหลือ
- ผู้จ่ายไม่ได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนด แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนการชำระภาษี จะถูกปรับ ๑๐% ของราคาที่ชำระหนี้ที่เหลือ

เงินเพิ่ม

เงินเพิ่มคือ ดอกเบี้ยของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายช้ากว่ากำหนด โดยคิดค่าปรับเป็น ๑% ต่อเดือน แต่หากได้รับข้อเสนอขยายเวลาชำระภาษีที่ต้องจ่ายในเวลานั้น ดอกเบี้ยที่ถูกปรับเพิ่มจะลดลงเป็น ๐.๕% ต่อเดือน

โทษทางอาญา

ผู้ชำระนำหลักฐานเท็จมายืนยันการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทุกการทุจริต ทางองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะปรับโทษจำคุกสูงสุด ๒ ปี พร้อมปรับเงิน ๔๐,๐๐๐ บาท ยกเว้นแต่ใบแจ้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนิติบุคคลเป็นคนกระทำผิดเอง จะมีการตั้งกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากความผิดเป็นฝ่ายนิติบุคคลจริงจะถูกลงโทษตามกฎเช่นเดียวกัน

วิธีคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ละประเภทมีดังนี้

- **ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง**

๑. ต้องหามูลค่าที่ดินของสินทรัพย์ก่อน = **ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน**
เมื่อได้มูลค่าที่ดินแล้วนำคำตอบมาคำนวณ สูตรภาษีที่ต้องชำระ = **มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี**

- **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

๑. ต้องหามูลค่าที่ดินของสินทรัพย์ก่อน = **ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน**
๒. หามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = **(ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา**
๓. เมื่อได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้วนำคำตอบมาคำนวณ สูตรภาษีที่ต้องชำระ = (**มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี**

- **ห้องชุด**

๑. ต้องหามูลค่าที่ดินของสินทรัพย์ก่อน = **ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)**

๒. เมื่อได้มูลค่าที่ดินแล้วนำคำตอบมาคำนวณ สูตรภาษีที่ต้องชำระ = **มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี**

ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการดำเนินขั้นตอนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองท้องถิ่น (อปท.) มี ๔ ขั้นตอนดังนี้

๑. อปท.จะส่งเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจทรัพย์สินพื้นที่เจ้าของบ้าน โดยมีระยะเวลาคำนวณมูลค่าประมาณ ๑๕ วัน

๑. วัดขนาดของที่ดินด้วยหน่วยตารางวาแบบเต็มแปลน

๒. วัดขนาดสิ่งปลูกสร้างด้วยหน่วยที่ตั้งอยู่บนดินทั้งหมดด้วยหน่วงตารางเมตร

๓. ทำการสำรวจอายุประเภท ลักษณะของทรัพย์สิน

๒. สรุปราคาทั้งหมดแล้วลงบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่จำนวน ประเภทของขนาดที่ดินสิ่งปลูกสร้าง แก่ผู้ต้องเสียภาษีเป็นรายบุคคล

๓. เจ้าหน้าที่ดำเนินเร่งรัดภาษีค้างชำระ กับผู้ที่ยังไม่จ่ายตามงวดที่กำหนด

๔. ในกรณีผู้จ่ายทำการคัดค้าน อุทธรณ์ ต้องการฟ้องคดีภาษี มียอดชำระที่ไม่ถูกต้องหรือปัญหาอื่นๆ สามารถชี้แจงกับผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วันหลังได้รับใบแจ้งจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชำระภาษีที่ดินได้ที่ไหน

ผู้ชำระสามารถจ่ายภาษีที่ดินบ้านหลังแรก ภาษีที่ดินคอนโด ภาษีที่ดินใหม่ ภาษีที่รกร้างว่างเปล่า และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ที่สำนักเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น , ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ , ชำระผ่านตู้ผ่านตู้ ATM หรือจ่ายออนไลน์กับธนาคารกรุงไทยได้ทุกสาขา

แบบประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอะไรบ้าง

แบบประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประกอบข้อมูล ๔ ส่วนดังนี้

๑. รายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๔. จำนวนยอดภาษีที่ต้องชำระทั้งหมด

หากจ่ายภาษีที่ดินเกิน ขอคืนเงินภาษีได้ไหม ต้องทำอย่างไร

สามารถยื่นเรื่องการคืนภาษีผ่าน เว็บไซต์ของกรมสรรพากร จากนั้นเลือกเมนู e-Refund สอบถามการคืนภาษี แล้วเลือกปีภาษีที่ต้องการค้นหา พร้อมกรอกชื่อ,สกุล เลขประจำตัวประชาชน หรือเลขผู้เสียภาษีอากร โดยระบบจะแสดงปีภาษีให้คัดค้นได้ย้อนหลัง ๒ ปีภาษี เสร็จแล้วให้ผู้จ่ายดำเนินเอกสารส่งผ่านไปรษณีย์ หรือส่งผ่านระบบดิจิตอลในเว็บไซต์เดิม และระบุจำนวนแผ่นของเอกสารที่นำส่ง พร้อมระบุหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อกลับ แล้วเจ้าหน้าที่จะดำเนินชี้แจงช่องทางการคืนเงินธนาคารกรุงไทยภายหลัง

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดิน

อัตราจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทประจำปี ๒๕๖๖ มีทั้งหมด ๔ รูปแบบด้วยกัน ดังนี้

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม

บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในฐานะบุคคลธรรมดา จะไม่เสียค่าภาษีที่ดินที่มีมูลค่า ๕๐ ล้านบาท สัดส่วนการคิดมูลค่าที่ดินด้านเกษตรกรรม

- ภาษีที่ดินมูลค่า ๐ – ๗๕ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๑% ซึ่งภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๗,๕๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๗๕ – ๑๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๓% ซึ่งภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๑๐๐ – ๕๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๕% ซึ่งภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๒๕๐,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๕๐๐ – ๑,๐๐๐ ล้าน คิดอัตราภาษี ๐.๐๗% ซึ่งภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๗๐๐,๐๐๐ บาท
- ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๑% ซึ่งภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ๑ ล้านบาทขึ้นไป

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัย

แบ่งสัดส่วนการคิดมูลค่าที่ดินออกเป็น ๒ ประเภท ได้แก่

บุคคลที่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ในฐานะบุคคลธรรมดา และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

- ภาษีที่ดินมูลค่า ๐ – ๔๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๒% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๘,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๔๐ – ๖๕ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๓% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๑๙,๕๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๖๕ – ๙๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๕% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๔๕,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๙๐ ล้านบาทขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๑% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ๙๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป

บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในฐานะบุคคลธรรมดา และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

- ภาษีที่ดินมูลค่า ๐ – ๒๕ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๓% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๗,๕๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๒๕ – ๕๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๕% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินมูลค่า ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๑% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ๕๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ

แบ่งสัดส่วนการคิดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๓% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๑๕๐,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๕๐ – ๒๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๔% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๘๐๐,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๒๐๐ – ๑,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๕% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๕ ล้านบาท

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๑,๐๐๐ – ๕,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๖% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๓๐ ล้านบาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๗% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๓๕ ล้านบาทขึ้นไป

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทิ้งไว้ว่างเปล่า

ภาษีที่รกร้างว่างเปล่า ไม่ได้สร้างเพื่อประโยชน์อะไร แบ่งสัดส่วนการคิดมูลค่า ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๓% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๑๕๐,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๕๐ – ๒๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๔% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๘๐๐,๐๐๐ บาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๒๐๐ – ๑,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๕% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๕ ล้านบาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๑,๐๐๐ – ๕,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๖% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๓๐ ล้านบาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๗% ซึ่งมีภาษีที่ต้องจ่ายต่อปี ไม่เกิน ๓๕ ล้านบาทขึ้นไป

คำสั่ง (ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น)

ที่...../.....

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ดังนี้

๑. .....เป็นพนักงานประเมิน

๒. .....เป็นพนักงานเก็บภาษี

๓. .....เป็นพนักงานสำรวจ

ทั้งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

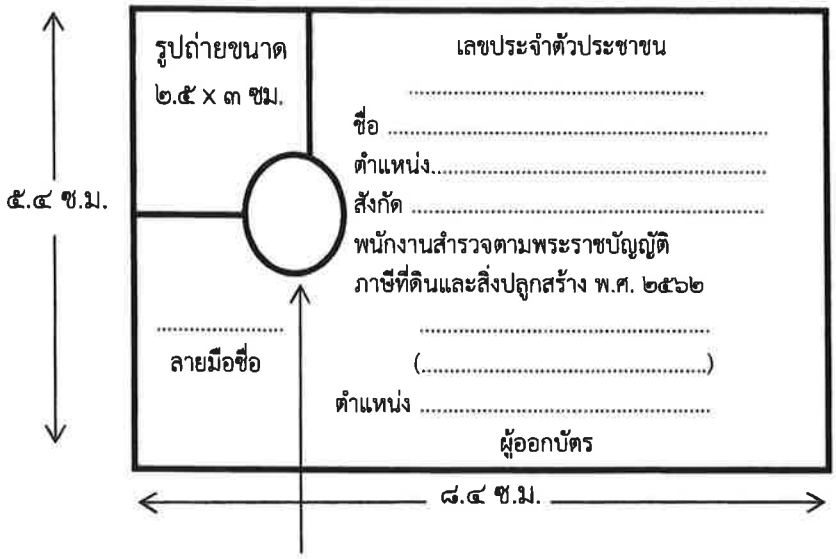
ลงชื่อ.....

(.....)

(ตำแหน่งผู้บริหารท้องถิ่น)

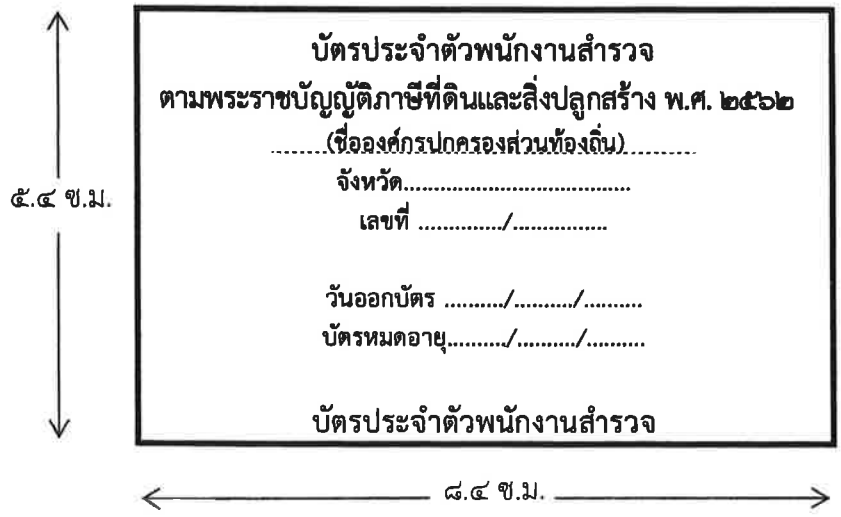
แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจแนบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ด้านหน้า



ตราประทับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ออกบัตร

ด้านหลัง



ประกาศ.....

เรื่อง การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

.....

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

จึงประกาศให้เจ้าของที่ดินแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินและรายการอื่นๆ ต่อเจ้าพนักงานสำรวจตามวัน เวลา ที่กำหนดข้างต้น

ประกาศ ณ วันที่.....

ลงชื่อ.....

(.....)

(ตำแหน่งผู้บริหารท้องถิ่น)

หมู่ที่.....

แบบสำรวจข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

ชื่อ-สกุล : เจ้าของที่ดิน.....เลขประจำตัวประชาชน.....

ที่อยู่ : บ้านเลขที่.....หมู่ที่/ชุมชน.....ถนน.....-.....ซอย.....-.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

แผ่นที่.....1...ใน.....1...แผ่น

รหัสแปลงที่ดิน ☐☐☐☐☐☐/☐☐☐

เอกสารสิทธิ		ตำแหน่งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่			ราคาประเมินที่ดินต่อ ตร.ว. (บาท)	ลักษณะการใช้ (√)		สิ่งปลูกสร้าง (√)		การใช้ประโยชน์ของที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)					หมายเหตุ
ประเภท	เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตร.ว.		ใช้เอง	ให้เช่า	มี	ไม่มี	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	อื่น ๆ (ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	การใช้ประโยชน์หลายประเภท	

แบบสำรวจข้อมูลการใช้ประโยชน์เกี่ยวกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

บ้านเลขที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง			ชั้นที่	ขนาด		อายุ(ปี)	ลักษณะการใช้ (√)		ลักษณะการใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)					ชื่อ-นามสกุลและที่อยู่ เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
		ไม้	ตึก	ครึ่งตึกครึ่งไม้		กว้าง (เมตร)	ยาว (เมตร)		ใช้เอง	ให้เช่า	อยู่อาศัย: หลังหลัก	อยู่อาศัย: หลังอื่น	เกษตรกรรม	อื่น ๆ	ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์	
																ชื่อ-นามสกุล.....
																เลขบัตรประจำตัวประชาชน.....
																บ้านเลขที่.....หมู่ที่/ชุมชน.....ถนน.....
																ซอย.....ตำบล/แขวง.....
																อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
																ชื่อ-นามสกุล.....
																เลขบัตรประจำตัวประชาชน.....
																บ้านเลขที่.....หมู่ที่/ชุมชน.....ถนน.....
																ซอย.....ตำบล/แขวง.....
																อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ภ.ด.ส. ๕

แบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า ..... อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่.....
ถนน ..... ตำบล ..... อำเภอ .....
จังหวัด.....ขอยื่นแบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังมีข้อความต่อไปนี้ ข้าพเจ้ามี

ทรัพย์สินประเภท

๑. ที่ดิน จำนวน..... แปลง ดังนี้

๑.๑ แปลงที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่ .....ถนน..... ตำบล .....
อำเภอ ..... จังหวัด..... เลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ .....
เนื้อที่ดิน..... ไร่ ..... งาน ..... ตร.ว. เดิมที่ดินแปลงนี้ใช้ทำประโยชน์.....
บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....
ตั้งแต่วันที่ .....เดือน..... พ.ศ.....

ฯลฯ

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง ดังนี้

๒.๑ หลังที่ .....ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน ..... ตำบล .....
อำเภอ ..... จังหวัด.....บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....
ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ..... 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.
เดิมอาคารชุด/ห้องชุดนี้ใช้ทำประโยชน์..... บัดนี้ อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าว
ใช้ทำประโยชน์.....
ตั้งแต่วันที่ .....เดือน..... พ.ศ.....

ฯลฯ

(ลงชื่อ).....ผู้แจ้ง

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง

(.....)

ตำแหน่ง.....

คำร้องขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืน
ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่.....

เรียน.....

ข้าพเจ้า.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ได้ชำระเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ..... จำนวน.....บาท
(.....) ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่.....
(อาจมีกรณีมากกว่าใบเสร็จเดียว)

มีความประสงค์ขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายเกินคืน จำนวน.....บาท
เนื่องจาก ☐ ไม่มีหน้าที่ต้องเสีย

☐ เสียเกินกว่าที่ควรจะเสีย

โดยได้ยื่นเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมา หรือหลักฐานการชำระเงิน
๒. หนังสือมอบอำนาจกรณียื่นคำร้องแทน
๓. บัตร ปชช.
๔. อื่น ๆ .....

ขอรับรองว่า ข้อความข้างต้นเป็นจริงทุกประการ

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำขอ
(.....)
วันที่.....

.....

ได้รับคำร้องฉบับนี้
แต่วันที่.....
(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง
(.....)

หมายเหตุ ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ยื่นคำร้องขอรับเงินคืนภายในสามปีนับแต่วันที่ชำระภาษี หรือไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

-ตัวอย่าง-

รายละเอียดคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส. ๖ – ๘) ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕

๑. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ ตามแบบ ภ.ด.ส. ๗-๘ (ก่อนการลดและการบรรเทาภาระภาษี) จำนวน.....บาท

๒. ได้รับการลดภาษี รวมจำนวน.....บาท

๒.๑ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๕) จำนวน.....บาท ได้แก่

(๑) ทรัพย์สินประเภท.....(ก)..... ลดภาษีร้อยละ.....จำนวน.....บาท

(๒) ทรัพย์สินประเภท..... ลดภาษีร้อยละ.....จำนวน.....บาท

๒.๒ ลดภาษี (ตามมาตรา ๕๖ และ ๕๗) จำนวน.....บาท

๓. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีตามข้อ ๒ แล้ว (ข้อ ๑ – ข้อ ๒) จำนวน.....บาท

๔. ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน.....(ข)..... บาท

๕. ภาษีตามข้อ ๓ ลบข้อ ๔ (ส่วนต่าง)

๕.๑ หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ จะไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี

๕.๒ หากจำนวนมากกว่าศูนย์ มีส่วนต่าง จำนวน.....บาท จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยเสียภาษีเพิ่มขึ้น จำนวน.....บาท (ร้อยละ ๗๕ ของส่วนต่าง)(ค)

๖. รวมค่าภาษีที่ต้องชำระตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) จำนวน.....บาท (ข้อ ๔ + ข้อ ๕.๒)

คำอธิบาย :

(ก) ให้ระบุประเภททรัพย์สิน ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ เช่น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้า โรงผลิตไฟฟ้า โรงเรียนเอกชน สวนสัตว์ เป็นต้น

(ข) ให้ระบุจำนวนภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. ๒๕๖๒

(ค) ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ให้ระบุจำนวนร้อยละ ๗๕ ของส่วนต่าง

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)

ที่ /

.....(องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น).....

.....

วันที่.....

เรื่อง แจ้งระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายการที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ที่ค้างชำระภาษีประจำปี พ.ศ. .....

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๐ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในเขตท้องที่นั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดของผู้ค้างชำระภาษี นั้น

(ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น) จึงขอแจ้งรายการที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดที่ค้างชำระภาษี เพื่อให้ (สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา) ใช้เป็นข้อมูลในการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( )

นายก.....

.....

.....

โทร. .....

โทรสาร .....

รายการที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ที่ค้างชำระภาษี ประจำปี พ.ศ. .....

๑. โฉนดที่ดิน เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....ตำแหน่งที่ดิน ระวาง..... เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....จังหวัด.....ของ....(ชื่อเจ้าของที่ดิน)..... และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว เลขที่..... , เลขที่.....รวมจำนวน.....หลัง ของ ...(ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)..... ค้างชำระภาษี จำนวน.....บาท

ฯลฯ

๒. นส.๓ ก/นส.๓ เลขที่.....เล่ม.....เลขที่ดิน.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว เลขที่.....รวม จำนวน.....หลัง ของ.....(ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)..... ค้างชำระภาษี จำนวน.....บาท

ฯลฯ

๓. สิ่งปลูกสร้าง เลขที่.....ของ.....(ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)..... ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (โฉนดที่ดิน/นส.๓ ก/นส. ๓) เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....ตำแหน่งที่ดิน ระวาง.....เลขที่ดิน .....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....จังหวัด..... ค้างชำระภาษี จำนวน .....บาท (ระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)

ฯลฯ

๔. ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....ชื่ออาคารชุด .....ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....ของ.....(ชื่อเจ้าของห้องชุด).....ค้างชำระภาษี จำนวน.....บาท

ฯลฯ

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)

ที่ /

.....(องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น).....

.....

วันที่.....

เรื่อง แจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

อ้างถึง หนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่.....ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....อาศัยอำนาจตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แจ้งรายการที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ที่ค้างชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในเขตท้องที่นั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดของผู้ค้างชำระภาษี รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

บัดนี้.....(ชื่อเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด) ซึ่งเป็นเจ้าของ.....(ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด) โฉนดที่ดิน เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....ตำแหน่งที่ดิน ระวาง.....เลขที่ดิน .....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....จังหวัด.....และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว เลขที่..... , เลขที่.....รวมจำนวน.....หลัง ได้มาชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครบถ้วนแล้ว จึงขอยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองสำหรับที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( )

นายก.....

.....

.....

โทร. .....

โทรสาร .....

วิธีการสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(กรณีใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท
ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์)

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

(กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวกัน
ให้วัดขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังและวัดแยกตามการใช้ประโยชน์)

ห้องชุด เช่น คอนโด (ให้วัดพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเป็น ตร.ม.)

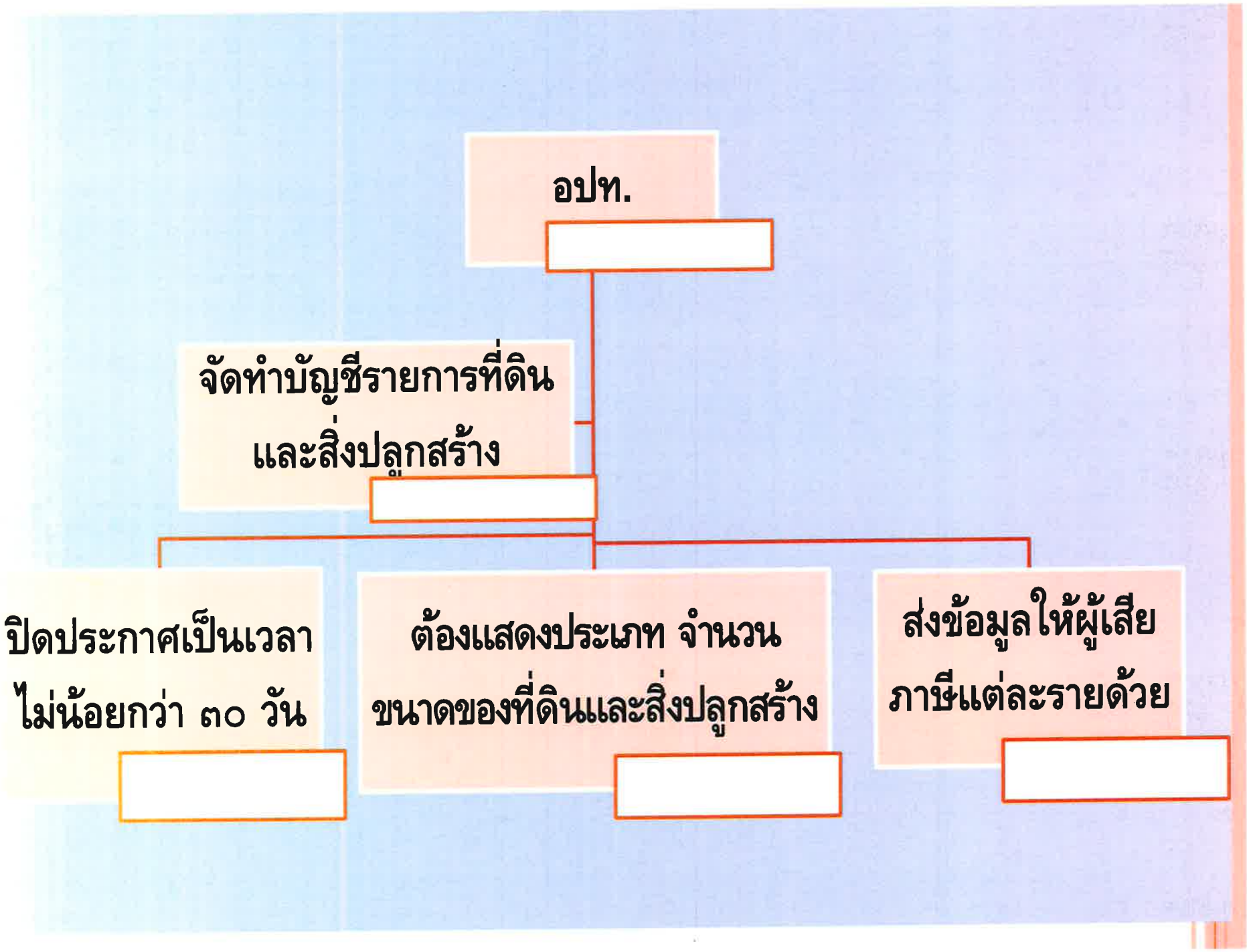
๓. สำรวจประเภท ลักษณะ และอายุของสิ่งปลูกสร้าง

ตึก

ครึ่งตึกครึ่งไม้

ไม้

๒. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง


อปท.
จัดทำบัญชีรายการที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
ปิดประกาศเป็นเวลา
ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน
ต้องแสดงประเภท จำนวน
ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ส่งข้อมูลให้ผู้เสีย
ภาษีแต่ละรายด้วย

ภ.ด.ส. .....

แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

รายการที่ดิน														รายการสิ่งปลูกสร้าง											
ประเภทที่ดิน (๑)	เลขที่เอกสารสิทธิ์ (๒)	ตำแหน่งที่ดิน (๓)		สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชน, ตำบล) (๔)	จำนวนเนื้อที่ดิน (๕)			ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.) (๖)						ที่	บ้านเลขที่ (๑)	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (๒)	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้) (๓)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) (๔)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.) (๕)				อายุสิ่งปลูกสร้าง (๖)	หมายเหตุ
		เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ		ไร่	งาน	ตร.ว.	เกษตรกรรม (๖.๑)	อยู่อาศัย (๖.๒)	อื่นๆ (๖.๓)	ใช้ประโยชน์หลายประเภท (๖.๔)	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ (๖.๕)						เกษตรกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์		
โฉนด	๕๔๓๙	๕๔๖	๕๔๖๒	ม.๒ ต..... ม.๓ ต..... ม.๑ ต.....	๑๐	๒	๖๐	๔๐๐๐			๒๖๐		๑	๑๗๘	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ชั้น ๑ ชั้น ๒	ตึก	๑๐๐		๕๐	๕๐			๗	
โฉนด น.ส.๓ก ท.ค.	๕๔๘๓ ๒๕	๔๒๘ ๒๕๖	๑๒๓๔	ม.๒ ต..... ม.๓ ต..... ม.๑ ต.....	๑๐	๑ ๑ ๒	๑๐ ๗๐ ๔	๔๒๐๔	๑๗๐			๑๑๐		๑๑๑	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้	๕๐		๕๐				๓	

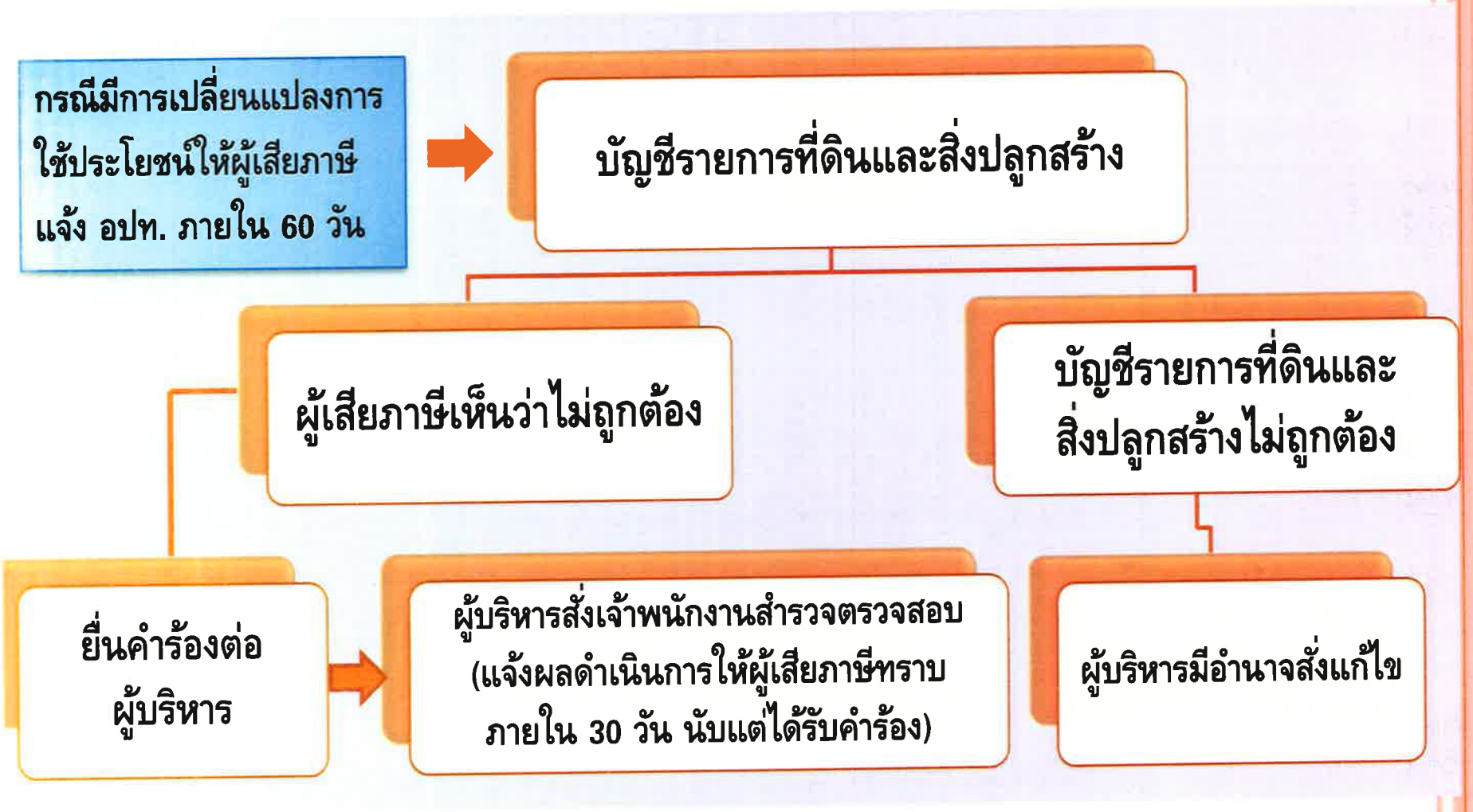
ภ.ด.ส. .....

แบบบัญชีรายการห้องชุด

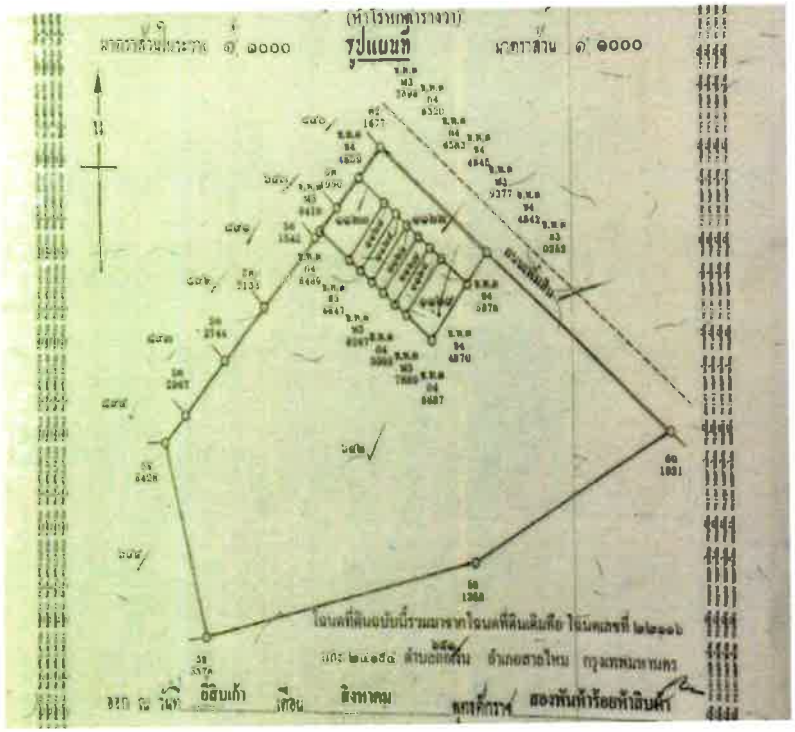
ชื่อ อปท. .....

ที่	ชื่ออาคารชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้ง				เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.)			หมายเหตุ
			โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ			อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์	
๑	อาคารสินทรัพย์ อาคาร ๑	๒๒๒๔	๕๔๓	๑๑๔	บางเขน	บางเขน	๒๐๐/๑	๕๐	๕๐			
							๒๐๐/๒	๕๐	๕๐			

การแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



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



2. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินภาษี

ราคาประเมิน

- กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้ อปท. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมิน

ประกาศ

- อปท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และประกาศอัตราภาษี ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของปี

การประเมิน

- นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษีตามการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

แจ้งประเมิน

- อปท. แจ้งการประเมิน โดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. .....)

ซึ่งอนุกรรมการประจำจังหวัด..... ได้กำหนดไว้

และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว

วันที่ .....เดือน.....ปี.....

จังหวัด.....

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	x,xxx	
200	ประเภทบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์)	x,xxx	
300	ประเภทห้องแถว	x,xxx	
400	ประเภทตึกแถว	x,xxx	
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
	501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x,xxx	
	502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร ขึ้นไป	x,xxx	

	504 โรงจอดรถ	x,xxx	
	505 สถานศึกษา	x,xxx	
	506/1 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	x,xxx	
	506/2 โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	x,xxx	
	507 โรงมหรสพ	x,xxx	
	508 สถานพยาบาล	x,xxx	
	509/1 สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	x,xxx	
	509/2 สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	x,xxx	
	510 ภัตตาคาร	x,xxx	
	511/1 ห้างสรรพสินค้า	x,xxx	
	511/2 อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	x,xxx	
	512 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	x,xxx	พื้นที่อาคารและบริเวณที่จ่าย
	513 โรงงาน	x,xxx	
	514 ตลาด พื้นที่ไม่เกิน1,000 ตารางเมตร	x,xxx	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
	515 ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	x,xxx	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
	516 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	x,xxx	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
	518 โรงงานซ่อมรถยนต์	x,xxx	
	519 อาคารจอดรถ	x,xxx	
	520/1 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	x,xxx	
	520/2 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	x,xxx	
	522 อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	x,xxx	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
	523 ห้องน้ำรวม	x,xxx	
	524 สระว่ายน้ำ	x,xxx	
	525 ลานกีฬาอเนกประสงค์	x,xxx	
	526 ลานคอนกรีต	x,xxx	
	527 ท่าเทียบเรือ	x,xxx	
	528 โรงเลี้ยงสัตว์	x,xxx	
	529 รั้วคอนกรีต	x,xxx	รวมประตู
	530 รั้วลวดถัก	x,xxx	รวมประตู
	531 ป้ายโฆษณา	x,xxx	พื้นที่โครงสร้างส่วนที่ติดตั้งป้าย

การหักค่าเสื่อมสภาพของสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท	ค่าเสื่อมสภาพ (ร้อยละ)
ตึก	ปีที่ 1-10 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11-42 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 43 เป็นต้นไป ร้อยละ 76 ตลอดอายุใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16-21 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 22 เป็นต้นไป ร้อยละ 85 ตลอดอายุใช้งาน
ไม้	ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16-18 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7 ต่อปี ปีที่ 19 เป็นต้นไป ร้อยละ 93 ตลอดอายุใช้งาน

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง (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	๗๖ % 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

และให้นับจำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

ภ.ด.ส. .....

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทที่ดิน	เลขที่	ลักษณะการทำประโยชน์	ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง								รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี (บาท)	อัตราภาษี
			จำนวนเนื้อที่ดิน			คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์)	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม		ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)				
			ไร่	งาน	วา									อายุโรงเรือน (ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)					

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์ ๑ ประกอบเกษตรกรรม

๒ อยู่อาศัย

๓ อื่นๆ

๔ ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ภ.ป.ร. .....

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของอาคารชุด/ห้องชุด

ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด	ลักษณะการทำประโยชน์	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์

๑ ประกอบเกษตรกรรม

๒ อยู่อาศัย

๓ อื่นๆ

๔ ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

3. การคำนวณ และการประเมินภาษี

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

รวมมูลค่าที่ดิน
60 ล้านบาท

รวมมูลค่าที่ดิน
60 ล้านบาท

0 - 50 ลบ.

ได้รับยกเว้นภาษี

ได้รับยกเว้นภาษี

ส่วนเกิน
10 ลบ.

เสียภาษีอัตรา 0.01%
ภาระภาษี 1,000 บาท

เสียภาษีอัตรา 0.01%
ภาระภาษี 1,000 บาท

ภาระภาษีรวม
1,000 บาท

ภาระภาษีรวม
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

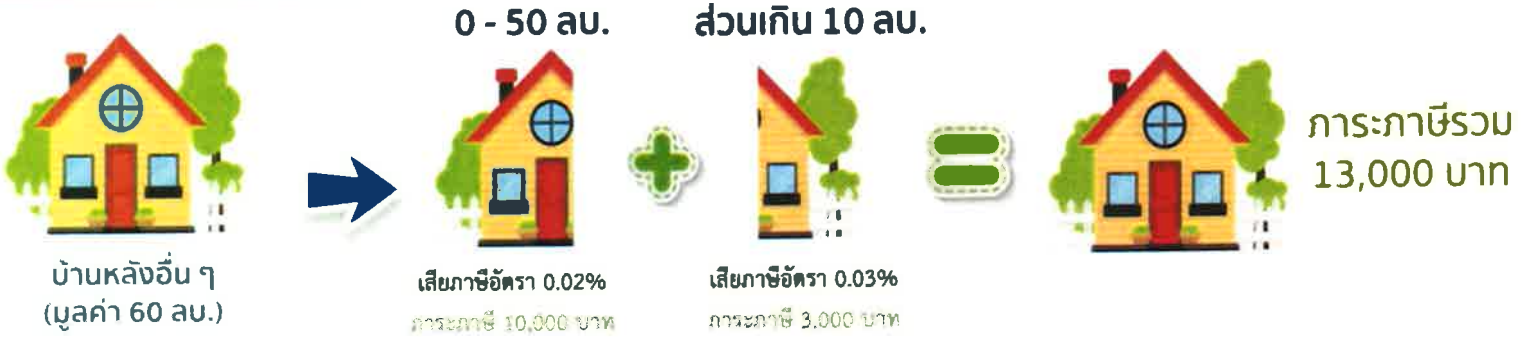
เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย)

นาย ก. ที่ดิน 100 ตารางวา ตารางวาละ 30,000 บาท มีบ้านไม้ 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 80 ตารางเมตร อายุ10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท

1.คำนวณที่ดิน = 100 x 30,000 = 3,000,000 บาท

2.คำนวณสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) = 80 x 600 = 48,000 บาท

หักค่าเสื่อมร้อยละ 40 ต่อปี 48,000 – 19200 = 28,800 บาท

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

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

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 x 30,000 = 3,000,000 x 0.02% =600 บาท

-ลูก (บ้าน) 80 x 600 = 48,000 หักค่าเสื่อมร้อยละ 40

48,000 – 19200= 28,800 (ไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้น)

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ *กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา*

บิดา : ที่ดิน + บ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ *กรณีห้องชุด*

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

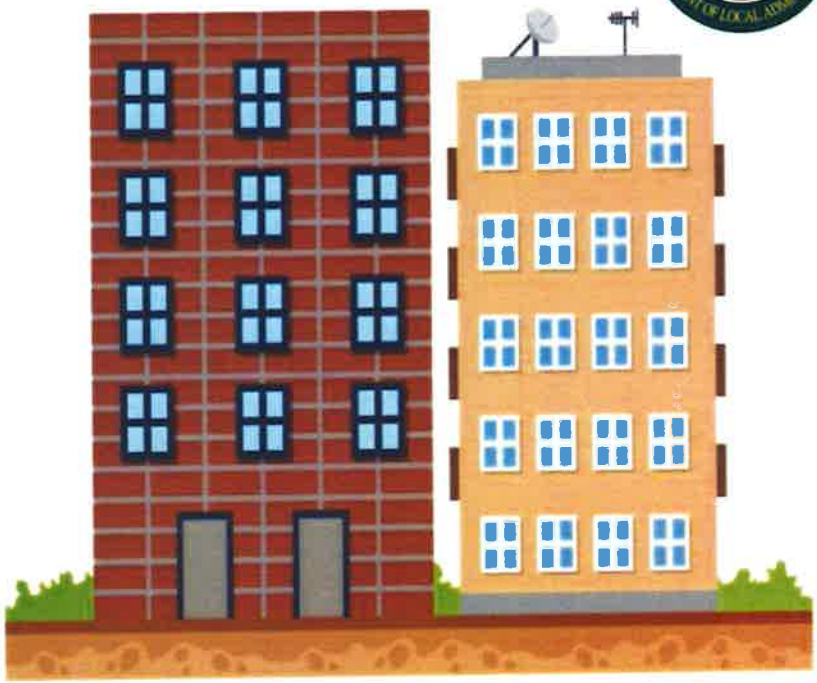
Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน มูลค่าอาคารทั้งหมด] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน



ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด − ยกเว้น 50 ล้านบาท]

× อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :

1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

: ให้ อปท. จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่ รมว.กค. และ รมว.มท.ประกาศกำหนด

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

x

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+

มูลค่าที่ดิน)

-

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

x

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม กฎหมายลำดับรอง

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+

มูลค่าที่ดิน)

-

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 เขต อปท.

x

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

Change For Good

เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) − ยกเว้น 50 ล้านบาท × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

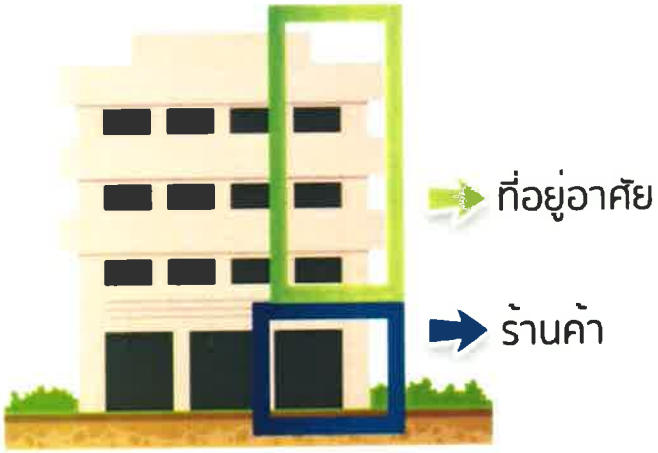
ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด × สัดส่วนทำการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) − **ยกเว้น 50 ล้านบาท***]

× อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณตามสัดส่วน

ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมินต่อ ตร.ว. 74,000 บ.

สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมินต่อ ตร.ม. 45,000 บ.

1.ราคาประเมินที่ดิน = 50X74000 = 3,700,000 บาท

2.ราคาสิ่งปลูกสร้าง = 90X45000= 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

คำนวณตามสัดส่วน

- ชั้นล่างประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. = 30 x 100/90 = 33%

  = 7,750,000 X 33/100 = 2,557,500 x 0.3/100 = 7,672.50 บาท

- 2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = 60 x 100/90 = 67%

  = 7,750,000 x 67/100 = 5,192,500 (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)