

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

งานที่ให้บริการ	การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน่วยงานที่รับผิดชอบ	งานพัฒนารายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลแก่ง
ขอบเขตการให้บริการ	วันจันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
สถานที่/ช่องทางการให้บริการ	๑. รับชำระภาษี ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแก่ง ๒. ออกให้บริการรับชำระภาษีนอกสถานที่ ๓. รับชำระผ่านทางบัญชีธนาคารกรุงไทย ชื่อบัญชี องค์การบริหารส่วนตำบลแก่ง เลขที่บัญชี ๒๒๓-๐-๐๙๓๒๐-๗
ระยะเวลาเปิดให้บริการ	ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.
โทรศัพท์	๐๓๘-๖๔๗๕๐๕ ต่อ ๑๒ / ๐๘-๐๓๒๔-๑๘๐๕
ID Line	๐๘-๐๓๒๔-๑๘๐๕ (จัดเก็บ@แก่ง)

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการชำระภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาลที่จะปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย ให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิม โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการจัดเก็บภาษีดังกล่าว จะต้องใช้ข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมที่ดิน และใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ ซึ่งกำหนดให้เริ่มดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลแก่งจึงเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นมา

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘ ได้ดำเนินการตามประกาศขยายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- กำหนดการแจ้งแบบบัญชีแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภายในเดือนมกราคม ๒๕๖๘
- กำหนดประกาศราคาประเมินและอัตราภาษีที่จัดเก็บ ภายในเดือนมีนาคม ๒๕๖๘
- กำหนดการแจ้งประเมินภาษี ภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๘
- กำหนดการชำระภาษี ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๘

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

๑. **ที่ดิน** หมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (ยกเว้นแม่น้ำและทะเล)

๒. **สิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม รวมถึงแพที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์

๓. **ห้องชุด** หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ หมายความว่าผู้หน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ได้แก่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินตามที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดขึ้น และโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่ได้รับจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ซึ่งในปัจจุบันใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์รอบบัญชี พ.ศ.๒๕๖๖ - ๒๕๖๙

การประเมินภาษี

๑. **ฐานภาษี ได้แก่** มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินตามที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดขึ้น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

หลักเกณฑ์การคำนวณหามูลค่าฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๑) **ที่ดิน ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ**

จำนวนเนื้อที่ดินแปลงนั้น ๆ x ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา)

หากเป็นที่ดินหลายแปลงมีอาณาเขตติดต่อกันและเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

๒) **สิ่งปลูกสร้าง ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ**

จำนวนพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด x (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต่อตารางเมตร - ค่าเสื่อมราคา)

๓) **ห้องชุด ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (ไม่หักค่าเสื่อมราคา)**

จำนวนพื้นที่รวมของทรัพย์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร) x ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาทต่อตารางเมตร)

๒. **การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี** เมื่อคำนวณมูลค่าฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้วให้ตรวจสอบว่ามีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรืออาคารชุดที่เข้าข่ายได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีหรือไม่ แล้วแต่กรณี ดังนี้

ประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	บุคคลธรรมดา (รายเดี่ยว/หลายราย)	นิติบุคคล
ประกอบเกษตรกรรม (รวมถึงการให้ผู้อื่นเช่าเพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วย)	- เป็นเจ้าของได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท	ไม่ยกเว้น
เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น	- เป็นเจ้าของได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท - ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน แต่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท	ไม่ยกเว้น

ประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	บุคคลธรรมดา (รายเดี่ยว/หลายราย)	นิติบุคคล
อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

การคำนวณภาษี

นำฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง) ที่คำนวณได้หักมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ถ้ามี) คูณอัตราภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

อัตราภาษี

อัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปีภาษี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	
๑. เกษตรกรรม	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑	
	เกิน ๗๕ แต่ไม่เกิน ๑๐๐	๐.๐๓	
	เกิน ๑๐๐ แต่ไม่เกิน ๕๐๐	๐.๐๕	
	เกิน ๕๐๐ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐	๐.๐๗	
	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐	
๒. ที่อยู่อาศัย	ก. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓
		เกิน ๒๕ แต่ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๕
		เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑๐
	ข. สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น	ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๒
		เกิน ๔๐ แต่ไม่เกิน ๖๕	๐.๐๓
		เกิน ๖๕ แต่ไม่เกิน ๙๐	๐.๐๕
		เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑๐
	ค. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจาก ก. และ ข.	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒
		เกิน ๕๐ แต่ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๓
		เกิน ๗๕ แต่ไม่เกิน ๑๐๐	๐.๐๕
		เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐
	๓. อื่น ๆ (นอกเหนือจาก ๑. และ ๒.)	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓๐
เกิน ๕๐ แต่ไม่เกิน ๒๐๐		๐.๔๐	
๔. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	เกิน ๒๐๐ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐	๐.๕๐	
	เกิน ๑,๐๐๐ แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐	๐.๖๐	
	เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗๐	
	เกิน ๕๐ แต่ไม่เกิน ๒๐๐	๐.๔๐	

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ๓ ปีติดต่อกัน ในปี
 ๔ ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ ๐.๓ จากที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีเป็น
 ประเภททิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ในปี ๔ จึงจะปรับขึ้นอีก
 ร้อยละ ๐.๓

ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการ

ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
๑. การตรวจสอบเอกสาร	องค์การบริหารส่วนตำบลแก่ง แฉ่งแบบบัญชีแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) เพื่อให้เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบ และเจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (ภ.ด.ส.๕) ภายใน ๖๐ วัน	๓๐ วัน	งานพัฒนารายได้	ภายในเดือนมกราคม ๖๘
๒. การพิจารณา	เจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบรายการทรัพย์สินแจ้งหนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๖) พร้อมรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๗)	๗ วัน	งานพัฒนารายได้	ภายในเดือนเมษายน ๖๘
๓. การชำระภาษี	รายการเอกสารหลักฐานประกอบ หรือเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ ๑. โฉนดที่ดินหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ๒. บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรที่ออกให้โดยหน่วยงานของรัฐ ๓. ทะเบียนบ้าน ๔. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบให้ผู้อื่นดำเนินการแทน) ๕. ใบเสร็จรับเงินปีที่แล้ว (ถ้ามี) การผ่อนชำระ มีสิทธิผ่อนชำระได้ เงินภาษีขั้นต่ำตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป ผ่อนชำระได้ ๓ งวด ๆ ละเท่ากัน งวดที่ ๑ ภายในเดือน เมษายน งวดที่ ๒ ภายในเดือน พฤษภาคม งวดที่ ๓ ภายในเดือน มิถุนายน หากไม่ได้มาชำระภาษีภายในกำหนด ต้องชำระภาษีค้างชำระพร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ	๑๕ นาที	งานพัฒนารายได้	ภายในเดือนมิถุนายน ๖๘

ช่องทางการร้องเรียน/การยื่นอุทธรณ์

- ช่องทางการร้องเรียน ณ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน องค์การบริหารส่วนตำบลแก่ง โทรศัพท์ ๐๓๘-๖๔๗๕๐๕, เว็บไซต์ www.klaeng.go.th

- การยื่นอุทธรณ์ ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑๐) ณ องค์การบริหารส่วนตำบลแก่ง ภายใน ๓๐ วัน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒