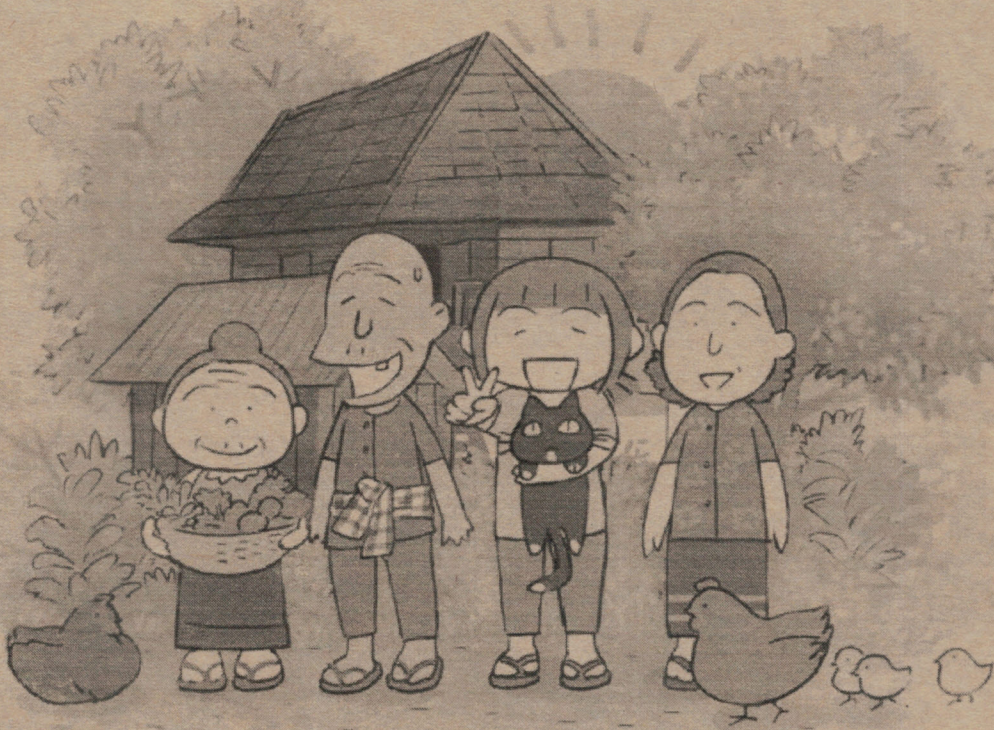




# คู่มือการปฏิบัติงาน

ขั้นตอนและแบบพิมพ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒



งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลเขาคอก  
อำเภอเคียนซา จังหวัดสุราษฎร์ธานี

# คำนำ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาล ที่มุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิมที่บังคับใช้มาเป็นเวลานาน โดยที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับนี้เป็นหน้าที่ โดยตรงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะต้องใช้ข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจากกรมที่ดิน ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

องค์การบริหารส่วนตำบลเขาคอก จึงได้จัดทำ คู่มือปฏิบัติ เพื่อให้ป็นแนวทาง ปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด องค์การบริหารส่วนตำบลเขาคอก หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ ในการปฏิบัติงานของบุคลากรที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนผู้กำกับดูแล สามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อไป

งานจัดเก็บรายได้กองคลัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลเขาคอก

# สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๑
วิธีคำนวณภาระภาษี	๑๕
การหักค่าเสื่อมราคา	๑๕
การกำหนดอัตราภาษี	๑๕
การบรรเทาภาระภาษี	๑๘
แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษี	๑๙

**ขั้นตอนและแบบพิมพ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒**

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
๑	การเตรียมฐานข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๑.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ได้รับจากกรมที่ดิน และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯลฯ มาจัดทำฐานข้อมูล และตรวจสอบเพิ่มเติมว่าฐานข้อมูลเดิมที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ หากมีข้อมูลเพียงพอให้นำฐานข้อมูลดังกล่าวมาจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อปิดประกาศให้ประชาชนตรวจสอบ</p> <p>๑.๒ หากข้อมูลมีรายละเอียดไม่ครบถ้วนเพียงพอให้เตรียมดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพิ่มเติมต่อไป</p>	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๖
๒	การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	<p>ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการตามกฎหมาย ดังนี้ (ตามตัวอย่างคำสั่งแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี)</p> <p>๒.๑ พนักงานสำรวจ เพื่อทำหน้าที่ในการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยควรแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธา และเจ้าหน้าที่จัดเก็บ เป็นพนักงานสำรวจ</p> <p>๒.๒ พนักงานประเมิน เพื่อทำหน้าที่ประเมินภาษี โดยควรแต่งตั้งปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รองปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้อำนวยการกองคลัง เป็นพนักงานประเมิน</p> <p>๒.๓ พนักงานเก็บภาษี เพื่อทำหน้าที่รับชำระภาษี และเร่งรัดการชำระภาษี โดยควรแต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลังหรือเจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ เป็นพนักงานเก็บภาษี</p>	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๑
๓	บัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ	<p>๓.๑ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นออกบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ ตามแบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ และให้มีอายุการใช้งาน ดังนี้</p> <p>(๑) กรณีเป็นข้าราชการ ลูกจ้างประจำ หรือพนักงานจ้างสังกัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีอายุการใช้งานสี่ปีนับแต่วันที่ออกบัตร</p> <p>(๒) กรณีไม่ได้เป็นบุคคลตาม (๑) ให้มีอายุการใช้งานไม่เกินกำหนดระยะเวลาตามที่ประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๓.๒ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี กฎหมายไม่ได้กำหนดให้มีบัตรประจำตัวพนักงานไว้เป็นการเฉพาะ ผู้บริหารท้องถิ่นจึงไม่ต้องออกบัตรประจำตัวแต่อย่างใด</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา มาตรา ๒๘ วรรคสาม</p> <p>- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ และข้อ ๙</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
๔	การสำรวจข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๔.๑ ก่อนดำเนินการสำรวจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดระยะเวลาการสำรวจตามแผนงาน ความจำเป็น และเหมาะสมแต่ละพื้นที่ และปิดประกาศให้ประชาชนทราบเป็นการทั่วไป กำหนดเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น <b>ตามตัวอย่างประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจ</b></p> <p>๔.๒ เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่สำรวจแล้ว มาจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศให้ประชาชนทราบภายในเดือนพฤศจิกายน ดังนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงควรวางแผนประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจให้สอดคล้องกับห้วงระยะเวลาดังกล่าวด้วย</p> <p>๔.๓ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจแจ้งประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจให้ประชาชนทราบทางโทรสาร จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำเป็นรูปแบบแอปพลิเคชันการรับส่งข้อความผ่านสื่อคอมพิวเตอร์ หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน โดยจัดทำเป็นประกาศปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเผยแพร่ประกาศดังกล่าวให้ประชาชนทราบทางเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ด้วยก็ได้</p> <p>๔.๔ กรณีมีเหตุจำเป็น เช่น ทราบอยู่แล้วว่าผู้เสียภาษีไม่อยู่ในพื้นที่ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นสมควรจะส่งประกาศและแผนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เสียภาษีเฉพาะรายทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเพื่อประโยชน์ในการสำรวจก็ได้</p> <p>๔.๕ การปฏิบัติหน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ</p> <p>(๑) พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อายุของสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการประเมินภาษี <b>ตามแบบสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b> ในหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๓๓๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๒</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ มาตรา ๒๙ มาตรา ๓๔ มาตรา ๘๓ และมาตรา ๘๔</p> <p>- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๓</p> <p>- ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๕</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>(๒) ขณะปฏิบัติหน้าที่พนักงานสำรวจต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(๓) ในการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจเรียกเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียหาย เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิทธิครอบครอง สัญญาเช่าหรือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร แผนผังบริเวณซึ่งแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอาจขอให้ผู้เสียหายชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้</p> <p>(๔) กรณีที่ผู้เสียหายไม่อยู่ โดยพนักงานสำรวจไม่สามารถเข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียหายได้ พนักงานสำรวจอาจนำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากฐานข้อมูลอื่นที่มีอยู่มาใช้ประกอบการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ เช่น ฐานข้อมูลจากแบบสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน (ผ.ท.๑) แบบสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง (ผ.ท.๒) ทะเบียนทรัพย์สิน (ผ.ท.๔) แบบแสดงรายการที่ดินเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๕) ทะเบียนที่ดินเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๖) แบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดิน (ภ.ร.ด.๒) และแผนที่ภาพถ่ายดาวเทียม</p> <p>(๕) กรณีที่ผู้เสียหายขัดขวางการสำรวจ หรือ ไม่ส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดให้แก่พนักงานสำรวจ ให้พนักงานสำรวจรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบเพื่อ มีหนังสือเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ผู้ที่ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ</p> <p>(๖) กรณีที่ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท</p>	
๕	การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๕.๑ ให้พนักงานสำรวจนำข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จากการสำรวจ หรือจากฐานข้อมูลเดิมที่มีอยู่แล้วมาจัดทำฐานข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเตรียมการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เรียงลำดับตามรายชื่อของผู้เสียหาย แยกตามประเภทที่ดิน และชื่ออาคารชุด ดังนี้</p> <p>(๑) ประเภทที่ดิน ให้เรียงลำดับจากที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ก่อนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามลำดับ ดังนี้</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๐ มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๔</p> <p>- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๓ ข้อ ๒๔ และข้อ ๒๕</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ก) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดิน (ส.ป.ก. ก.ส.น.๕ น.ค.๓) หนังสือแสดงสิทธิทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (ส.ท.ก.) ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และเอกสารราชการอื่น</p> <p>(๒) ชื่ออาคารชุด ให้เรียงลำดับตามชื่ออาคารชุด เลขที่ห้องชุด</p> <p><b>๕.๒ บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีรายการห้องชุด ให้มีรายละเอียด ดังนี้</b></p> <p>(๑) รายละเอียดบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ประกอบด้วย ข้อมูลรายการที่ดิน ได้แก่ ประเภทที่ดิน (โฉนด น.ส.๓ ส.ค.๑ เป็นต้น) ตำแหน่งที่ดิน (เลขที่เอกสารสิทธิ์, เลขที่ดิน, หน้าสำรวจ) สถานที่ตั้งของที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน (ไร่/งาน/วา) และลักษณะการทำประโยชน์ (ขนาดพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ (ตร.ว.)) และข้อมูลรายการสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านเลขที่ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) ลักษณะการทำประโยชน์ (ขนาดพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ (ตร.ม.) และอายุสิ่งปลูกสร้าง <b>ตามแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๓</b></p> <p>(๒) รายละเอียดของบัญชีรายการห้องชุด ประกอบด้วย ชื่ออาคารชุด เลขทะเบียนอาคารชุด ที่ตั้ง (โฉนดเลขที่หน้าสำรวจ ตำบล และอำเภอ) เลขที่ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.) และลักษณะการทำประโยชน์ <b>ตามแบบบัญชีรายการห้องชุด ภ.ด.ส. ๔</b></p> <p>๕.๓ บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๓ และบัญชีรายการห้องชุด ภ.ด.ส. ๔ ที่พนักงานสำรวจจัดทำขึ้น ให้ปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนตรวจสอบเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ทั้งนี้ ห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลรายชื่อและหมายเลขประจำตัวประชาชนของผู้เสียภาษี และให้เร่งรัดปิดประกาศบัญชีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน</p> <p>๕.๔ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศบัญชีตามข้อ ๕.๓ ให้ผู้เสียภาษีทราบโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือจะพิจารณาจัดส่งทางโทรสาร จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำเป็นรูปแบบแอปพลิเคชันการ</p>	

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>รับส่งข้อความผ่านสื่อคอมพิวเตอร์ หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน โดยจัดทำเป็นประกาศปิดไว้ในที่เปิดเผย สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเผยแพร่ประกาศดังกล่าวให้ประชาชนทราบทาง เว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ด้วยก็ได้</p> <p>๕.๕ การส่งข้อมูลตามข้อ ๕.๔ ให้ผู้เสียหายทราบ ให้ดำเนินการ ดังนี้</p> <p>(๑) ระบุลำดับที่ตามบัญชีในประกาศขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น</p> <p>(๒) แจ้งผู้เสียหายให้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล หากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้เสียหายทราบว่า มีสิทธิยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อแก้ไขให้ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ควรกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ</p>	
๖	การแก้ไขเปลี่ยนแปลงบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๖.๑ บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำขึ้นอาจแก้ไขได้ใน ๒ กรณี ดังนี้</p> <p>(๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตรวจสอบพบว่า บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมบัญชีดังกล่าวได้</p> <p>(๒) ผู้เสียหายยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง</p> <p>๖.๒ เมื่อได้รับคำร้องขอแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียหาย ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้พนักงานสำรวจตรวจสอบข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อแก้ไขให้ถูกต้อง</p> <p>๖.๓ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้เสียหายทราบภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้องจากผู้เสียหาย ทั้งนี้ วิธีการแจ้งให้ดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดส่งรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๕.๔</p>	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๑ และมาตรา ๓๒
๗	การแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์	<p>๗.๑ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ต่อมาผู้เสียหายเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เสียหายแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวันที่ผู้เสียหายรู้ถึงเหตุดังกล่าว ตามแบบแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔</p> <p>- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๙</p>



ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>๗.๒ วิธีการแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ นอกจากผู้เสียภาษีจะแจ้งการเปลี่ยนแปลงโดยยื่นแบบแจ้งเปลี่ยนแปลงที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว อาจแจ้งเปลี่ยนแปลงผ่านทางโทรสารจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำเป็นรูปแบบแอปพลิเคชันการรับส่งข้อความผ่านสื่อคอมพิวเตอร์หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยให้ประกาศให้ประชาชนทราบถึงวิธีการแจ้งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเผยแพร่ประกาศดังกล่าวทางเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ</p> <p>๗.๓ เมื่อได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากผู้เสียภาษีแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นตรวจสอบและมีคำสั่งแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ในปีถัดไป</p>	
๘	การจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๘.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ในบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีรายการห้องชุดตามข้อ ๕ มาใช้เป็นฐานข้อมูลเพื่อประกอบการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อปิดประกาศภายในเดือนมกราคม ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นสมควร</p> <p>๘.๒ บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด มีรายละเอียด ดังนี้</p> <p>(๑) บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามแบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ต.ส.๑) ประกอบด้วย</p> <p>(๑.๑) ข้อมูลที่ดิน ได้แก่ ประเภทที่ดิน (โฉนด/น.ส. ๓/ส.ป.ก. เป็นต้น) เลขที่ ลักษณะการทำประโยชน์ จำนวนเนื้อที่ดิน (ไร่/งาน/วา) ราคาประเมินต่อ ตร.ว. และรวมราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน</p> <p>(๑.๒) ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรรมธนากรักษ์) ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) ราคาประเมินต่อ ตร.ม. รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างค่าเสื่อม (ตามตารางคำนวณค่าเสื่อมที่กรรมธนากรักษ์กำหนด) ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม</p> <p>(๑.๓) ฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี และอัตราภาษี</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๘</p> <p>- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>(อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>(๒) บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ประกอบด้วย ชื่ออาคารชุด เลขทะเบียนอาคารชุด ที่ตั้งอาคารชุด ลักษณะการทำประโยชน์ เลขที่ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.) ราคาประเมินต่อ ตร.ม. ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด มูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี และอัตราภาษี ตามตัวอย่างบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ภ.ด.ส. ๒)</p>	
๙	การคำนวณหามูลค่าฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>การคำนวณหามูลค่าฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่มาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้</p> <p>๙.๑ มูลค่าฐานภาษีของที่ดินให้นำจำนวนเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงนั้นๆ คูณด้วยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อ ตร.ว.)</p> <p>๙.๒ มูลค่าฐานภาษีของสิ่งปลูกสร้างให้นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด x (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ม. - ค่าเสื่อมราคา)</p> <p>๙.๓ มูลค่าฐานภาษีของห้องชุดให้นำพื้นที่รวมของทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตร.ม.) x ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาท/ตร.ม.) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อมราคา</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕</p> <p>- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ (อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)</p>
๑๐	การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี	<p>เมื่อคำนวณมูลค่าฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุดตามข้อ ๙ แล้วให้ตรวจสอบว่ามีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีหรือไม่ แล้วแต่กรณี ดังนี้</p> <p>๑๐.๑ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้</p> <p>(๑) หากผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินหนึ่งแปลงให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น หักด้วย ๕๐ ล้านบาท หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษิดังกล่าวเท่ากับศูนย์</p> <p>(๒) หากผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่า ๑ แปลงให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๕๐ ล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑</p> <p>- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร</p> <p>- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ														
		<p>แล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงในลำดับรองลงมาตามลำดับ หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์</p> <p>๑๐.๒ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณคือให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหักด้วย ๕๐ ล้านบาท หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์</p> <p>๑๐.๓ กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณคือให้นำมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๑๐ ล้านบาท หากมูลค่าของฐานที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์</p>	<p>การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี (อยู่ระหว่างการพิจารณาของกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย)</p>														
๑๑	การคำนวณภาษี	<p>๑๑.๑ ให้นำฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง) ที่คำนวณได้ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นแล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์</p> <p>๑๑.๒ กรณีที่ดินหลายแปลงที่มีอาณาเขตติดต่อกัน และเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๘ และมาตรา ๔๒</p> <p>- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท (อยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงาน)</p>														
๑๒	อัตรากำหนด	<p>๑๒.๑ อัตรากำหนดที่ใช้ในการจัดเก็บในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ตามบทเฉพาะกาลของกฎหมาย</p> <table border="1" data-bbox="515 1559 1085 1869"> <thead> <tr> <th>ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</th> <th>มูลค่า (ล้านบาท)</th> <th>อัตรากำหนด (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)</td> <td>ไม่เกิน ๗๕</td> <td>๐.๐๑</td> </tr> <tr> <td>เกิน ๗๕ - ๑๐๐</td> <td>๐.๐๓</td> </tr> <tr> <td>เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐</td> <td>๐.๐๕</td> </tr> <tr> <td>เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐</td> <td>๐.๐๗</td> </tr> <tr> <td>เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป</td> <td>๐.๑๐</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากำหนด (ร้อยละ)	เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๔</p>
ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากำหนด (ร้อยละ)															
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑															
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓															
	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕															
	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗															
	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐															

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 245 720 338">ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</th> <th data-bbox="720 245 905 338">มูลค่า (ล้านบาท)</th> <th data-bbox="905 245 1090 338">อัตรภาษี (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 338 720 570" rowspan="5">เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)</td> <td data-bbox="720 338 905 393">ไม่เกิน ๗๕</td> <td data-bbox="905 338 1090 393">๐.๐๑</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 393 905 437">เกิน ๗๕ - ๑๐๐</td> <td data-bbox="905 393 1090 437">๐.๐๓</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 437 905 482">เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐</td> <td data-bbox="905 437 1090 482">๐.๐๕</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 482 905 526">เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐</td> <td data-bbox="905 482 1090 526">๐.๐๗</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 526 905 570">เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป</td> <td data-bbox="905 526 1090 570">๐.๑๐</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)	เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐	
ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)															
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑															
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓															
	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕															
	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗															
	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 592 720 681">ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</th> <th data-bbox="720 592 905 681">มูลค่า (ล้านบาท)</th> <th data-bbox="905 592 1090 681">อัตรภาษี (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 681 720 1101" rowspan="3">ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)</td> <td data-bbox="720 681 905 736">ไม่เกิน ๒๕</td> <td data-bbox="905 681 1090 736">๐.๐๓</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 736 905 780">เกิน ๒๕ - ๕๐</td> <td data-bbox="905 736 1090 780">๐.๐๕</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 780 905 1101">เกิน ๕๐ ขึ้นไป</td> <td data-bbox="905 780 1090 1101">๐.๑</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)	ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓	เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕	เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑					
ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)															
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓															
	เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕															
	เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 1123 720 1212">ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</th> <th data-bbox="720 1123 905 1212">มูลค่า (ล้านบาท)</th> <th data-bbox="905 1123 1090 1212">อัตรภาษี (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 1212 720 1599" rowspan="4">ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)</td> <td data-bbox="720 1212 905 1267">ไม่เกิน ๔๐</td> <td data-bbox="905 1212 1090 1267">๐.๐๒</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1267 905 1311">เกิน ๔๐ - ๖๕</td> <td data-bbox="905 1267 1090 1311">๐.๐๓</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1311 905 1355">เกิน ๖๕ - ๙๐</td> <td data-bbox="905 1311 1090 1355">๐.๐๕</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1355 905 1599">เกิน ๙๐ ขึ้นไป</td> <td data-bbox="905 1355 1090 1599">๐.๑</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)	ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๒	เกิน ๔๐ - ๖๕	๐.๐๓	เกิน ๖๕ - ๙๐	๐.๐๕	เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑			
ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)															
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๒															
	เกิน ๔๐ - ๖๕	๐.๐๓															
	เกิน ๖๕ - ๙๐	๐.๐๕															
	เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 1621 720 1709">ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</th> <th data-bbox="720 1621 905 1709">มูลค่า (ล้านบาท)</th> <th data-bbox="905 1621 1090 1709">อัตรภาษี (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 1709 720 1897" rowspan="4">ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ</td> <td data-bbox="720 1709 905 1765">ไม่เกิน ๕๐</td> <td data-bbox="905 1709 1090 1765">๐.๐๒</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1765 905 1809">เกิน ๕๐ - ๗๕</td> <td data-bbox="905 1765 1090 1809">๐.๐๓</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1809 905 1853">เกิน ๗๕ - ๑๐๐</td> <td data-bbox="905 1809 1090 1853">๐.๐๕</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1853 905 1897">เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป</td> <td data-bbox="905 1853 1090 1897">๐.๑๐</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)	ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒	เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕	เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐			
ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)															
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒															
	เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓															
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕															
	เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐															

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ																		
		<table border="1" data-bbox="512 245 1085 721"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 245 736 338">ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</th> <th data-bbox="736 245 922 338">มูลค่า (ล้านบาท)</th> <th data-bbox="922 245 1085 338">อัตรภาษี (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 338 736 384">๑. อื่นๆ</td> <td data-bbox="736 338 922 384">ไม่เกิน ๕๐</td> <td data-bbox="922 338 1085 384">๐.๓</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 384 736 431">๒. ที่ดินหรือ</td> <td data-bbox="736 384 922 431">เกิน ๕๐ - ๒๐๐</td> <td data-bbox="922 384 1085 431">๐.๔</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 431 736 524">สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้</td> <td data-bbox="736 431 922 524">เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐</td> <td data-bbox="922 431 1085 524">๐.๕</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 524 736 617">ทำประโยชน์</td> <td data-bbox="736 524 922 617">เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐</td> <td data-bbox="922 524 1085 617">๐.๖</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 617 736 721">ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่ เกิน ๓%)</td> <td data-bbox="736 617 922 721">เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป</td> <td data-bbox="922 617 1085 721">๐.๗</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="512 721 1085 946">๑๒.๒ อัตรภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ๑๒.๓ การออกข้อบัญญัติกำหนดอัตรภาษีที่สูงกว่าอัตรภาษีที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๓๗ วรรคหก จะทำได้ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป</p>	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)	๑. อื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓	๒. ที่ดินหรือ	เกิน ๕๐ - ๒๐๐	๐.๔	สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้	เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕	ทำประโยชน์	เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖	ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่ เกิน ๓%)	เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗	
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรภาษี (ร้อยละ)																			
๑. อื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓																			
๒. ที่ดินหรือ	เกิน ๕๐ - ๒๐๐	๐.๔																			
สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้	เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕																			
ทำประโยชน์	เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖																			
ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่ เกิน ๓%)	เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗																			
๑๓	การแจ้งประเมินภาษี	ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ตามแบบหนังสือแจ้งการประเมิน ภ.ด.ส. ๖ และส่งรายละเอียดการคำนวณภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบด้วยตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๖ และข้อ ๙																		
๑๔	การชำระภาษี	<p data-bbox="512 1218 1085 1628">๑๔.๑ ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน โดยอาจชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (โดยส่งธนาคัด ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง) ส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ และให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี) หรือโดยการชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีการอื่น และให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีเป็นวันที่ชำระภาษี</p> <p data-bbox="512 1628 1085 1937">๑๔.๒ การชำระภาษีผ่านธนาคารหรือการชำระภาษีโดยวิธีการอื่นที่ได้ทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือกับกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เสียภาษี ให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗ และข้อ ๘</p>	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๑ - ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗ และข้อ ๘																		

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
๑๕	การผ่อนชำระภาษี	<p>๑๕.๑ ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีได้ โดยวงเงินที่ขอผ่อนชำระตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป ผ่อนชำระได้ ๓ งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน งวดที่ ๑ ภายในเดือนเมษายน งวดที่ ๒ ภายในเดือนพฤษภาคม และงวดที่ ๓ ภายในเดือนมิถุนายน</p> <p>๑๕.๒ ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระ ให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๒</p> <p>- กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)</p>
๑๖	ใบเสร็จรับเงิน	<p>๑๖.๑ รูปแบบใบเสร็จรับเงินให้ใช้ตามแบบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพิมพ์ใบเสร็จรับเงิน (ภ.ด.ส. ๑๑) ได้ทางระบบ e-LAAS หรือออกใบเสร็จด้วยระบบมือตามแบบที่กำหนดดังกล่าว โดยสามารถสั่งทำแบบพิมพ์ใบเสร็จรับเงินได้จากโรงพิมพ์อาสาสมัครชาติแดนหรือโรงพิมพ์ในท้องถิ่นตามความเหมาะสม</p> <p>๑๖.๒ ใบเสร็จรับเงินที่ใช้สำหรับรับเงินในปีงบประมาณใดให้ใช้รับเงินภายในปีงบประมาณนั้นเท่านั้น เมื่อสิ้นปีงบประมาณใหม่ให้ใช้ใบเสร็จรับเงินเล่มใหม่ ใบเสร็จรับเงินฉบับใดที่ยังไม่ใช้ให้คงติดไว้กับเล่ม และให้ปุจฉาหรือประทับตราเลิกใช้ เพื่อมิให้นำมาใช้รับเงินได้ต่อไป</p>	<p>- ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒</p> <p>- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน การเบิกจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงิน และการตรวจเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗</p>
๑๗	กรณีประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน	<p>๑๗.๑ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมินหน้าที่ต้องเสียได้เฉพาะกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการแจ้งการประเมินไปยังผู้เสียภาษีนั่นแล้ว โดยทบทวนการประเมินได้ไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายของกำหนดเวลาการชำระภาษี เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีย้อนหลัง</p> <p>๑๗.๒ กรณีที่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี เพื่อให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับการประเมิน</p> <p>๑๗.๓ กรณีที่เสียภาษีเกินกว่าที่ต้องเสีย ไม่ว่าจะโดยความผิดพลาดของผู้เสียภาษี หรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ชำระภาษี และให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องและแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้อง</p>	<p>พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางการดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>๑๗.๔ กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาดให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบียแก่ผู้ที่ได้รับเงินคืนในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับเงินคืนหรือจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน</p> <p>๑๗.๕ ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น</p>	
๑๘	การเร่งรัดภาษีค้างชำระ	<p>๑๘.๑ กรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ต้องชำระภาษีค้างชำระพร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม</p> <p>๑๘.๒ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระภาษีภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีพร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม</p> <p>๑๘.๓ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นทราบภายในเดือนมิถุนายนของปี เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง จะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามคำพิพากษา ทั้งนี้ จนกว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะออกหนังสือรับรองการเสียภาษีเพื่อมอบให้ผู้เสียภาษี นำไปแสดงต่อกรมที่ดินพร้อมหลักฐานใบเสร็จรับเงิน เพื่อพิจารณายกเลิกการระงับสิทธิดังกล่าว</p> <p>๑๘.๔ ถ้าผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เมื่อพ้น ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือ ยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของเสียภาษี</p> <p>๑๘.๕ การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในกรณีขององค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล และเมืองพัทยา ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัด</p> <p>๑๘.๖ การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้ใช้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจนำวิธีการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับได้ด้วย</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๘ ถึงมาตรา ๖๗</p> <p>- พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมวด ๒/๑ การบังคับทางปกครอง</p> <p>- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๘ ถึงข้อ ๓๕</p>

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
๑๙	เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	<p>หากผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดให้ถือเป็นผู้ค้างชำระภาษี โดยต้องเสียค่าภาษีที่ค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้</p> <p>๑๙.๑ เบี้ยปรับ แล้วแต่กรณี ดังนี้</p> <p>(๑) ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ</p> <p>(๒) ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ</p> <p>(๓) ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ</p> <p>๑๙.๒ เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ</p> <p>๑๙.๓ เบี้ยปรับอาจงดได้ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น และผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖๘ ถึงมาตรา ๗๒</p> <p>- กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการงดเบี้ยปรับ</p> <p>(อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)</p>
๒๐	การรวบรวมและจัดส่งข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๒๐.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรายงานข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดภายในเดือนมกราคมของทุกปี โดยข้อมูลประกอบด้วย</p> <p>(๑) รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ จำนวนผู้เสียภาษี จำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ จำนวนผู้ค้างชำระภาษี และจำนวนเงินภาษีค้างชำระ</p> <p>(๒) ข้อมูลการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีทุกรายตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๒๐.๒ ให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และกรุงเทพมหานครจัดส่งข้อมูลตามข้อ ๒๐.๑ พร้อมทั้งเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมายังกระทรวงมหาดไทยภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยรายงานผ่านระบบข้อมูลกลางองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจัดทำขึ้น</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๐</p> <p>- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๐ และข้อ ๒๑</p>



ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		<p>๒๐.๓ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจะประมวลผลข้อมูลที่ได้รับรายงานและจัดส่งข้อมูลไปยังกระทรวงการคลัง และคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนมีนาคมของทุกปี</p>	
๒๑	<p>การขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<p>๒๑.๑ กรณีเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และเมืองพัทยามีปัญหาทางกฎหมายหรือปัญหาทางปฏิบัติสามารถขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด</p> <p>๒๑.๒ เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีคำปรึกษาหรือคำแนะนำแล้ว คณะกรรมการดังกล่าวจะส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำนั้นมายังกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณา</p> <p>๒๑.๓ กรณีกระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าว กระทรวงมหาดไทยจะแจ้งเวียนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบ หากกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำ กระทรวงมหาดไทยจะส่งเรื่องพร้อมทั้งความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อพิจารณาวินิจฉัย</p> <p>๒๑.๔ เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความเห็นแล้วจะแจ้งความเห็นไปยังผู้ขอคำปรึกษา และแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบ เพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบด้วย</p> <p>๒๑.๕ กรณีกรุงเทพมหานครสามารถขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้โดยตรง</p>	<p>- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๑ ถึงมาตรา ๒๓</p> <p>- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๖</p>

### วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก ๔ ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

#### ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

#### มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

#### ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

#### การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียด ดังนี้

- ๑) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ ๑ -๑๐ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑ ต่อปี, ปีที่ ๑๑-๔๒ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๒ ต่อปี, ปีที่ ๔๓ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน
- ๒) ตึกครึ่งไม้ ปีที่ ๑-๕ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๒ ต่อปี, ปีที่ ๖-๑๕ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔ ต่อปี, ปีที่ ๑๖- ๒๑ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๕ ต่อปี, ปีที่ ๒๒ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน
- ๓) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ ๑-๕ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๓ ต่อปี, ปีที่ ๖-๑๕ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๕ ต่อปี, ปีที่ ๑๖-๑๘ หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗ ต่อปี, ปีที่ ๑๙ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๙๓ ตลอดอายุการใช้งาน

#### สรุปอัตราภาษีที่ต้องจ่ายของที่ดินแต่ละประเภทออกมาเป็นตารางได้ ดังนี้

#### ๑. เกษตรกรรม

##### กรณีบุคคลธรรมดา

ปี ๒๕๖๓-๒๕๖๕ หากมีที่ดินเพื่อทำการเกษตร จะได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ ปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป จะได้รับยกเว้นภาษีเฉพาะที่ดิน ๕๐ ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หลังจากนั้นอาจเก็บภาษีตามชั้นบันได หรือตามอัตราภาษีสูงสุด แต่ต้องไม่เกิน ๐.๑๕%

กรณีนิติบุคคล เสียภาษีตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2565		
ที่ดินเกษตรกรรม ของนิติบุคคล		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)	ไม่เกิน 7,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 30,000 บาท
100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 250,000 บาท
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)	ไม่เกิน 700,000 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	1 ล้านบาทขึ้นไป

\* บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม ไม่ต้องจ่ายภาษีในปี 2563-2565

๒. ที่พักอาศัย

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
บ้านหลังหลัก และเป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

ภาษีที่ดินกรณีทรัพย์สินมีมูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษีไปเลย แต่หากมีส่วนเกินให้นำส่วนเกินมาคิดภาษี เช่น นายบี มีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า ๗๕ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ส่วน ๕๐ ล้านบาทแรกได้ยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลืออีก ๒๕ ล้านบาท นำมาคำนวณภาษี ๐.๐๓% เท่ากับต้องเสียภาษี ๗,๕๐๐ บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
บ้านหลังหลัก มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
10-50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีมีบ้านบนที่ดินเช่า หรือปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะ 10 ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกินให้นำมาคำนวณ เช่น

- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 10 ล้านบาทพอดี และมีชื่อในทะเบียนบ้าน เท่ากับไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 30 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ดังนั้น 10 ล้านบาทแรกได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือ 20 ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 4,000 บาท

อย่างไรก็ตาม ล่าสุดมีประกาศลดภาษี กรณีที่เรามีบ้านหลังหลักซึ่งได้รับมรดกมา และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใน 13 มีนาคม 2562 โดยเราใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านด้วย จะลดอัตราภาษีลงอีก 50% จากยอดภาษีที่ต้องเสีย เช่น

- กรณีมีบ้านหลังหลัก+ที่ดิน ที่ได้รับมรดกมาและทำนิติกรรมเมื่อปี 2561 มูลค่า 75 ล้านบาท เดิมต้องเสียภาษี 7,500 บาท แต่รายได้ลด 50% เท่ากับต้องจ่ายภาษีปีละ 3,750 บาท

- กรณีมีบ้านหลังหลัก (ไม่รวมที่ดิน) ที่ได้รับมรดกมาและทำนิติกรรมเมื่อปี 2560 มูลค่า 30 ล้านบาท เดิมต้องเสียภาษี 4,000 บาท แต่หากลด 50% เท่ากับต้องจ่ายภาษีปีละ 2,000 บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
กรณีเป็นบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีมีบ้านหลังที่ ๒ เป็นต้นไป จะถือเป็นบ้านหลังอื่น ๆ ซึ่งใช้อัตราภาษีตามตารางนี้ และไม่มีกรยกเว้นภาษี ดังนั้น หากเรามีบ้านหลังที่ ๒ ๓ ๔ ๕ มูลค่า ๑๐ ล้านบาท ก็จะต้องคิดภาษี ๐.๐๒% เท่ากับต้องเสียภาษี ๒,๐๐๐ บาท

๓. อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม)

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หรือใช้ประโยชน์อื่น ๆ		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

๔. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

\* หากปล่อยรกร้าง 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปี 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่นำที่ดินมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ ๑ จ่าย ๒๕% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๒ จ่าย ๕๐% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๓ จ่าย ๗๕% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

## การบรรเทาการกระทำที่ผิดและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาล และผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาการกระทำที่ผิดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ๑) การบรรเทาการกระทำที่ผิดโดยรัฐบาล รัฐบาลสามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาการกระทำที่ผิด โดยมีมาตรการ ดังนี้
  - (๑) ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ ๗๕ ของการกระทำที่ผิดเสีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทเช่น บ้านพักอาศัยหลัก ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น
  - (๒) ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินที่เจ้าของซื้อมาเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นเวลา 1 ปี และที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา 3 ปี เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง เป็นต้น
- ๒) การลดและยกเว้นภาษี โดยผู้บริหารท้องถิ่น โคขความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีต่อไปนี้
  - (๑) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น
  - (๒) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือ ทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น

