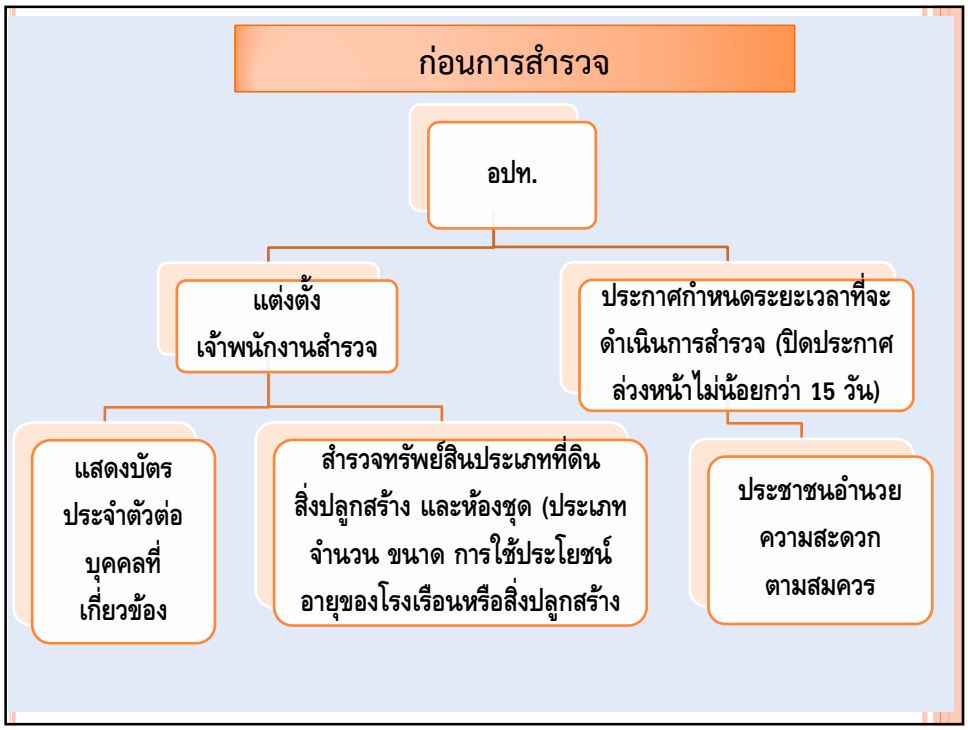
ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1

๑. การสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2



3

คำสั่ง (อปท.)

ที่...../.....

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

.....

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

๑. .....เป็นพนักงานประเมิน

๒. .....เป็นพนักงานเก็บภาษี

๓. .....เป็นพนักงานสำรวจ

ทั้งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

(.....)

(ผู้บริหารท้องถิ่น)

4

ประกาศ.....

เรื่อง การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....เจ้าพนักงานสำรวจ ได้แก่ ..... จะเข้าทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่ที่.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....ตั้งแต่วันที่ .....เดือน.....พ.ศ. .....ระหว่างเวลา.....น. ถึงเวลา.....น.

จึงประกาศให้เจ้าของที่ดินแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินและรายการอื่นๆ ต่อเจ้าพนักงานสำรวจตามวัน เวลา ที่กำหนดข้างต้น

ประกาศ ณ วันที่.....

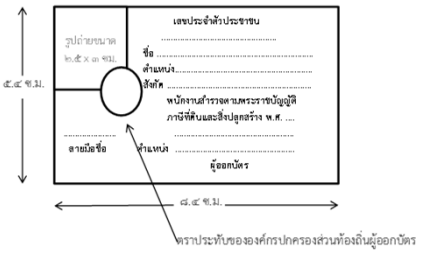
(ลงชื่อ).....

ผู้บริหารท้องถิ่น

5

แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจแบบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....

ด้านหน้า



ด้านหลัง

6

ทรัพย์สินที่ต้องสำรวจ

7

๑. ที่ดิน

- เอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. โฉนด (น.ส.4, น.ส.4 ก., น.ส.4 ข., น.ส.4 ค., น.ส.4ง., น.ส.4 จ., โฉนดแผนที่, โฉนดตราจอง, ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข., แบบหมายเลข 3

๓. ใบจอง (น.ส.2, น.ส.2 ก)

๔. น.ส.5 ใบไต่สวน ,ใบนำ, ใบเหยียบย่ำ, ตราจอง, ส.ค. ๑, ส.ค. ๒, ส.ค. ๓

8

- หนังสือแสดงสิทธิของหน่วยงานอื่นของรัฐ

๑. หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในเขตนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น. ๕)

๒. หนังสือแสดงการเข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง (น.ค. ๓)

๓. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

๔. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.)

๕. หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑)

๖. แบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕)

9

๒. สิ่งปลูกสร้าง

- โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้

10

- ใช้สอยได้ เช่น อาคารจอดรถ , ตู้คอนเนอร์ดัดแปลงเป็นร้านกาแฟ

11

- ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เช่น ไซโลที่ใช้เก็บข้าว , ถังน้ำมันเชื้อเพลิง

12

- ใช้ประกอบอุตสาหกรรม เช่น โรงงานอุตสาหกรรม

13

ข้อสังเกต สิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

๑. มีลักษณะเป็นเครื่องจักร

แผงโซล่าเซลล์

กังหันลม

14

เครื่องเล่น

แพลนท์ปูน

15

เสาส่งสัญญาณ

ลานไกไฟฟ้า

16

2. กำหนดยกเว้นในกฎหมาย

ถนน

รั้ว

17

ลาน

บ่อบำบัดน้ำเสีย

18

ทางเดินรถไฟ

รางรถไฟฟ้า

19

หลุมจอดเครื่องบิน

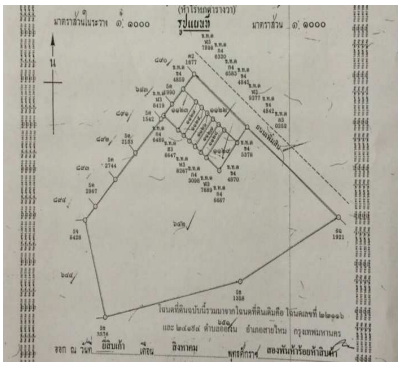
ทางวิ่ง

20

วิธีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

21

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



22

(กรณีใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์)

23

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

24

(กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวกัน ให้วัดขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังและวัดแยกตามการใช้ประโยชน์)

25

ห้องชุด เช่น คอนโด (ให้วัดพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเป็น ตร.ม.)

26

๓. สำรวจประเภท ลักษณะ และอายุของสิ่งปลูกสร้าง

ตึก

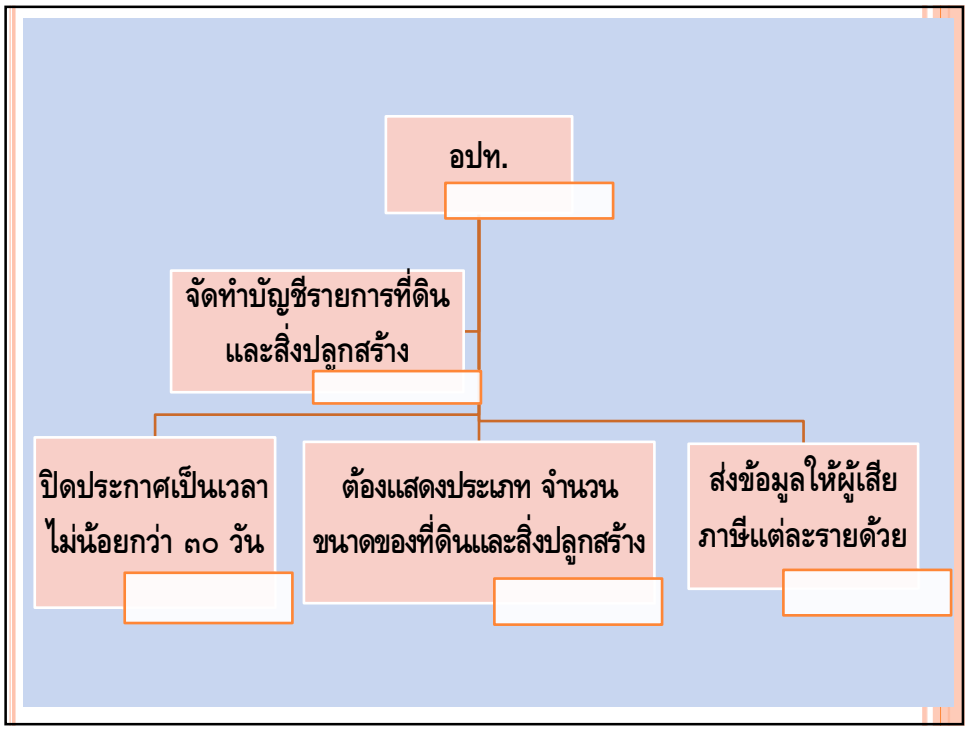
ครึ่งตึกครึ่งไม้

ไม้

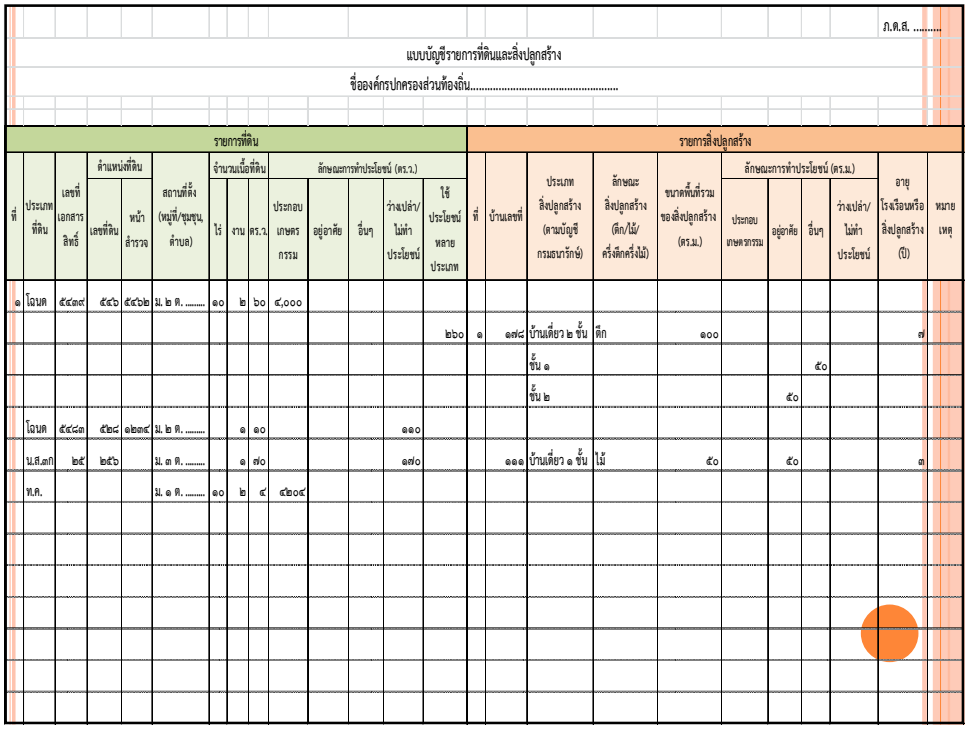
27

๒. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

28



29



ภ.ด.ส. .....

แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

รายการที่ดิน														รายการสิ่งปลูกสร้าง										
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	ตำแหน่งที่ดิน		สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชน, ตำบล)	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.)					ที่	บ้านเลขที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์)	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ขนาดพื้นที่รวมของสิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.)				อายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	หมายเหตุ
			เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ		ไร่	งาน	ตร.ว.	เกษตรกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์	ใช้ประโยชน์หลายประเภท						ประกอบเกษตรกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์		
๑	โฉนด	๕๔๓๙	๕๔๖	๕๔๖๒	ม. ๒ ต.	๑๐	๒	๖๐	๔,๐๐๐															
													๒๖๐	๑	๑๗๘	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น	ตึก	๑๐๐					๗	
																ชั้น ๑					๕๐			
																ชั้น ๒				๕๐				
	โฉนด	๕๔๘๓	๕๒๘	๑๒๓๔	ม. ๒ ต.		๑	๑๐				๑๑๐												
	น.ส.๓ก	๒๕	๒๕๖		ม. ๓ ต.		๑	๗๐				๑๗๐			๑๑๑	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้	๕๐		๕๐			๓	
	ท.ค.				ม. ๑ ต.	๑๐	๒	๔	๔๒๐๔															

30

ภ.ด.ส. .....

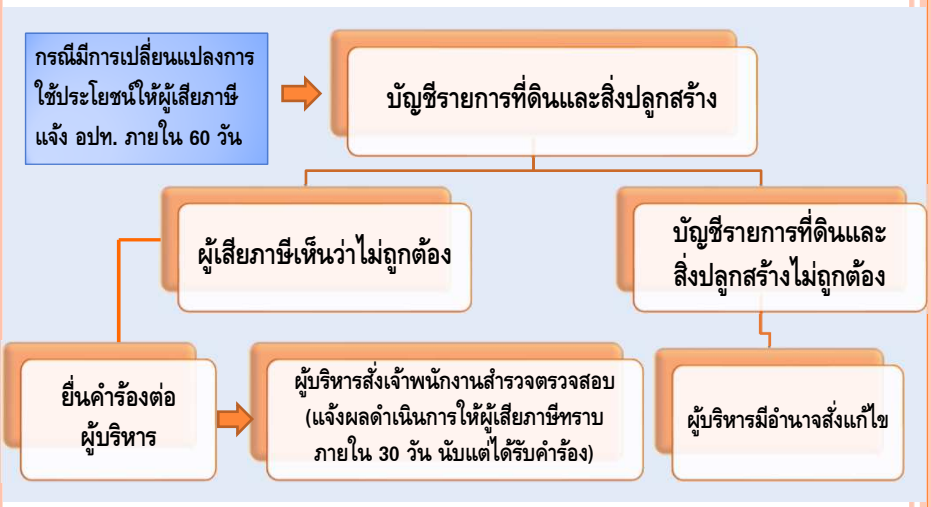
แบบบัญชีรายการห้องชุด

ชื่อ อปท. .....

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

31

การแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



32

แบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....ขอยื่นแบบแสดงแสดงรายการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้าพเจ้ามีทรัพย์สินประเภท

๑. ที่ดิน จำนวน.....แปลง ดังนี้

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

ฯลฯ

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง ดังนี้

๒.๑ หลังที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล.....อำเภ
.....จังหวัด.....บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....ขนาด
พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง.....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. เดิม
อาคารชุด/ห้องชุดนี้ใช้ทำประโยชน์.....บัดนี้ อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าวใช้ทำ
ประโยชน์.....
ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ฯลฯ

(ลงชื่อ).....ผู้ร้อง
(.....)
(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง
(.....)
ตำแหน่ง.....

33

2. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

34

การประเมินภาษี

ราคาประเมิน
- กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้ อปท. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมิน

ประกาศ
- อปท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และประกาศอัตราภาษี ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของปี

การประเมิน
- นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษี ตามการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

แจ้งประเมิน
- อปท. แจ้งการประเมิน โดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์

35

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (1)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	xxxx	แบ่ง 5 กลุ่ม
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	xxxx	และประเภท
300	ประเภทห้องแถว	xxxx	สิ่งปลูกสร้าง
400	ประเภทตึกแถว	xxxx	อื่นๆ รวม
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	xxxx	27 รายการ

36

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (2)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตรม.	XXXX	แบ่ง 5 กลุ่ม
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตรม.	XXXX	และประเภท
505	สถานศึกษา	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	อื่นๆ รวม
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	27 รายการ
507	โรงมหรสพ	XXXX	
508	สถานพยาบาล	XXXX	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	
510	ภัตตาคาร	XXXX	

37

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (3)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
511/1	ห้างสรรพสินค้า	XXXX	ประเภท
511/2	อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
512	สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	XXXX	อื่นๆ
513	โรงงาน	XXXX	รวม 27 รายการ
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตรม.	XXXX	
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตรม.	XXXX	
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	XXXX	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	XXXX	
519	อาคารจอดรถ	XXXX	

38

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (4)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	ประเภท
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	XXXX	อื่นๆ
523	ห้องน้ำรวม	XXXX	รวม 27 รายการ
524	สระว่ายน้ำ	XXXX	
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	XXXX	
526	ลานคอนกรีต	XXXX	
527	ท่าเทียบเรือ	XXXX	

39

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

40

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

อายุสิ่งปลูกสร้าง (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	๗๓ % ตลอดอายุการใช้งาน																														

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
และให้นับจำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

41

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน									ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง												รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ล้านบาท)	ค.ผลลัพธ์ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	จำนวนเนื้อที่ดิน ไร่	งาน	วา	ลักษณะการทำประโยชน์	คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกรมธนารักษ์	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ลักษณะการทำประโยชน์	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	คิดเป็นสัดส่วนตามการใช้ประโยชน์ (ร้อยละ)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ว.	รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม: อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	ค่าเสื่อม: ค่าเสื่อม (ร้อยละ)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)				
๑	โฉนด	๕๘๗	๑๐	๒	๖๐	๑	๔,๐๐๐	๑,๕๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๖,๐๐๐,๐๐๐	-	๕๐	-	-
						๕	๒๖๐	๑,๕๐๐	๓๙๐,๐๐๐	๑	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น	ตึก	๕	๑๐๐	๑๐๐	๗,๕๐๐	๗๕๐,๐๐๐	๗	๗	๖๙๗,๕๐๐	๑,๐๘๗,๕๐๐			
											ชั้น ๑		๑	๕๐	๕๐							๕๕๑,๗๕๐	-	๕๕๑,๗๕๐	๐.๑
											ชั้น ๒		๒	๕๐	๕๐							๕๕๑,๗๕๐	๕๐	-	-
	โฉนด	๕๙๘๑		๑	๑๐	๔	๑๑๐	๑,๕๐๐	๑๖๕,๐๐๐		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๖๕,๐๐๐	-	-	๑๖๕,๐๐๐	๐.๑
	น.ส.๓ ก	๒๕		๑	๓๐	๒	๑๗๐	๑,๕๐๐	๒๕๕,๐๐๐	๒	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้	๒	๕๐	-	๗,๕๐๐	๑๗๕,๐๐๐	๑	๑	๑๖๑,๗๕๐	๒๑๔,๗๕๐	-	-	๒๑๔,๗๕๐	๐.๑

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน ๑. ประกอบเกษตรกรรม
๒. อยู่อาศัย
๓. อื่นๆ
๔. ที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ประโยชน์ตามความสภาพ
๕. ใช้ประโยชน์ตลาประเภท

42

ภ.ด.ส. .....

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของอาคารชุด/ห้องชุด

ที่	ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
๑	อาคารสินทรัพย์	๒๒๒๔	ต. บางเขน								
	อาคาร ๑ ชั้น ๑			๒๐๐/๑	๕๐	๒	๒๕,๐๐๐	๑,๒๕๐,๐๐๐	๕๐	-	-
				๒๐๐/๒	๕๐	๒	๒๕,๐๐๐	๑,๒๕๐,๐๐๐	๕๐	-	-

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์
๑. ประกอบเกษตรกรรม
๒. อยู่อาศัย
๓. อื่นๆ
๔. ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

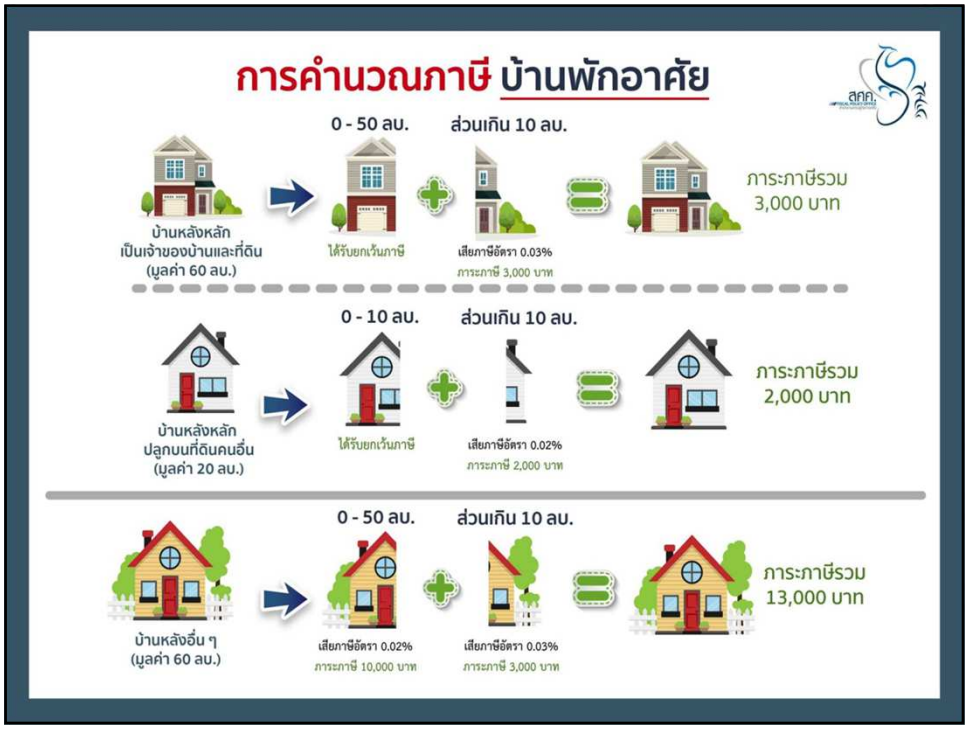
43

3. การคำนวณ และการประเมินภาษี

44

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม
ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท
เขต อปท. ก
รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท
0 - 50 ลบ.
ได้รับยกเว้นภาษี
ส่วนเกิน 10 ลบ.
เสียภาษีอัตรา 0.01%
ภาระภาษี 1,000 บาท
ภาระภาษีรวม 1,000 บาท
เสียภาษีให้แก่ อปท. ก 1,000 บาท
ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท
ที่ดินแปลงอื่น ๆ 15 ล้านบาท
เขต อปท. ข
รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท
0 - 50 ลบ.
ได้รับยกเว้นภาษี
ส่วนเกิน 10 ลบ.
เสียภาษีอัตรา 0.01%
ภาระภาษี 1,000 บาท
ภาระภาษีรวม 1,000 บาท
เสียภาษีให้แก่ อปท. ข 1,000 บาท
นายเขียวมีที่ดิน ในเขต อปท. ก และ อปท. ข
สรุป
ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท
Change For Good

45


การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย
0 - 50 ลบ.
ส่วนเกิน 10 ลบ.
บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 ลบ.)
ได้รับยกเว้นภาษี
เสียภาษีอัตรา 0.03%
ภาระภาษี 3,000 บาท
ภาระภาษีรวม 3,000 บาท
0 - 10 ลบ.
ส่วนเกิน 10 ลบ.
บ้านหลังหลัก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 ลบ.)
ได้รับยกเว้นภาษี
เสียภาษีอัตรา 0.02%
ภาระภาษี 2,000 บาท
ภาระภาษีรวม 2,000 บาท
0 - 50 ลบ.
ส่วนเกิน 10 ลบ.
บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ลบ.)
เสียภาษีอัตรา 0.02%
ภาระภาษี 10,000 บาท
เสียภาษีอัตรา 0.03%
ภาระภาษี 3,000 บาท
ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

46

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

47

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)

48

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน
บ้านบิดา
บ้านบุตรคนที่ 1
บ้านบุตรคนที่ 2
บ้านบุตรคนที่ 3
ที่ดินบิดา
การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา
บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท
บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท
หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง
Change For Good

49

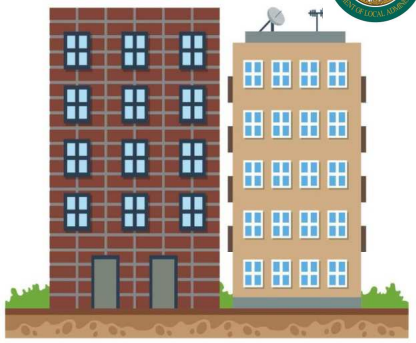
การคำนวณภาษี ห้องชุด
การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด
Freehold โอนกรรมสิทธิ์
บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด ยกเว้น 50 ล้านบาท] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
[มูลค่าที่ดิน มูลค่าอาคารทั้งหมด] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

50

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

51

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

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

52

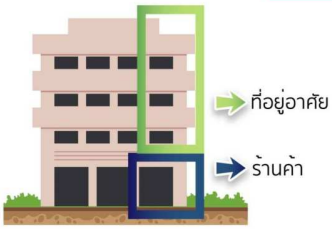
การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท
การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)
ที่อยู่อาศัย
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)
−
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
เกษตรกรรม*
*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม กฎหมายลำดับรอง
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)
−
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*กรณีบุคคลธรรมดา ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 เขต อปท.
อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)
ภาระภาษีทั้งหมด =
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชยกรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม
Change For Good

53

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์
การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน
สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด
สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / 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

54

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน X สัดส่วนที่อยู่อาศัย) − ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*เจ้าของให้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
X
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

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

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

55

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

<u>คำนวณตามสัดส่วน</u>

- **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)

56

ภ.ด.ส. .....

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ....

ที่...../..... สำนักงาน/ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน .....

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

๑. ที่ดิน จำนวน .....แปลง

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....ห้อง/หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน .....บาท (.....) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงาน/ที่ทำการ .....ภายในเดือนเมษายนของทุกปี หรือ.....

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบ ภ.ด.ส. ..... ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานประเมิน

57

ภ.ด.ส. .....

รายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง.....

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน										ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง															
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	จำนวนเนื้อที่ดิน ไร่	งาน	ตา	ลักษณะการทำประโยชน์	คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกรมธนารักษ์	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ลักษณะการทำประโยชน์	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	คิดเป็นสัดส่วน	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ว.	รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	ค่าเสื่อม (ร้อยละ)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์	หักบลดำรุงรักษาที่ได้รับยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
๑	โฉนด	๕๔๓๙	๑๐	๒	๖๐	๑	๔,๐๐๐	๑,๕๐๐	๖,๐๐๐,๐๐๐		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๖,๐๐๐,๐๐๐	-	๕๐	-	-
						๕	๒๖๐	๑,๕๐๐	๓๙๐,๐๐๐	๑	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น	ตึก	๕	๑๐๐	๑๐๐	๗,๕๐๐	๗๙๐,๐๐๐	๗	๗	๖๗๗,๕๐๐	๑,๐๘๗,๕๐๐				
											ชั้น ๑		๓	๕๐	๕๐							๕๔๓,๗๕๐	-	๕๔๓,๗๕๐	๐.๓
											ชั้น ๒		๒	๕๐	๕๐							๕๔๓,๗๕๐	๕๐	-	-
	โฉนด	๕๔๓๘		๑	๑๐	๔	๑๑๐	๑,๕๐๐	๑๖๕,๐๐๐		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๖๕,๐๐๐	-	-	๑๖๕,๐๐๐	๐.๓
	น.ส.๓ ก	๒๕		๑	๓๐	๒	๑๗๐	๑,๕๐๐	๒๕๕,๐๐๐	๒	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้	๒	๕๐	-	๗,๕๐๐	๓๗๕,๐๐๐	๓	๓	๓๖๓,๗๕๐	๖๓๘,๗๕๐	-	-	๖๓๘,๗๕๐	๐.๓

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน ๑. ประกอบเกษตรกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ทิ้งไว้รกเปล่าหรือไม่ได้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

58

การชำระภาษี

การชำระ

- **ผู้เสียภาษีชำระภาษี**ภายในเดือนเมษายน **ณ ที่ทำการ หรือสำนักงานของ อปท. หรือโดยวิธีอื่น เช่น ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร**

การผ่อน

- **ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวดๆ งวดละเท่าๆ กันได้ (หลักเกณฑ์เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง)**

ประเมินผิด

- **กรณี อปท. ประเมินภาษีผิดพลาด มีอำนาจทบทวนการประเมินได้**

59

ตรา องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ภ.ด.ส. .....

เล่มที่.....

เลขที่.....

ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วันที่.....เดือน พ.ศ. ....

ได้รับเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ตามหนังสือแจ้งการประเมิน

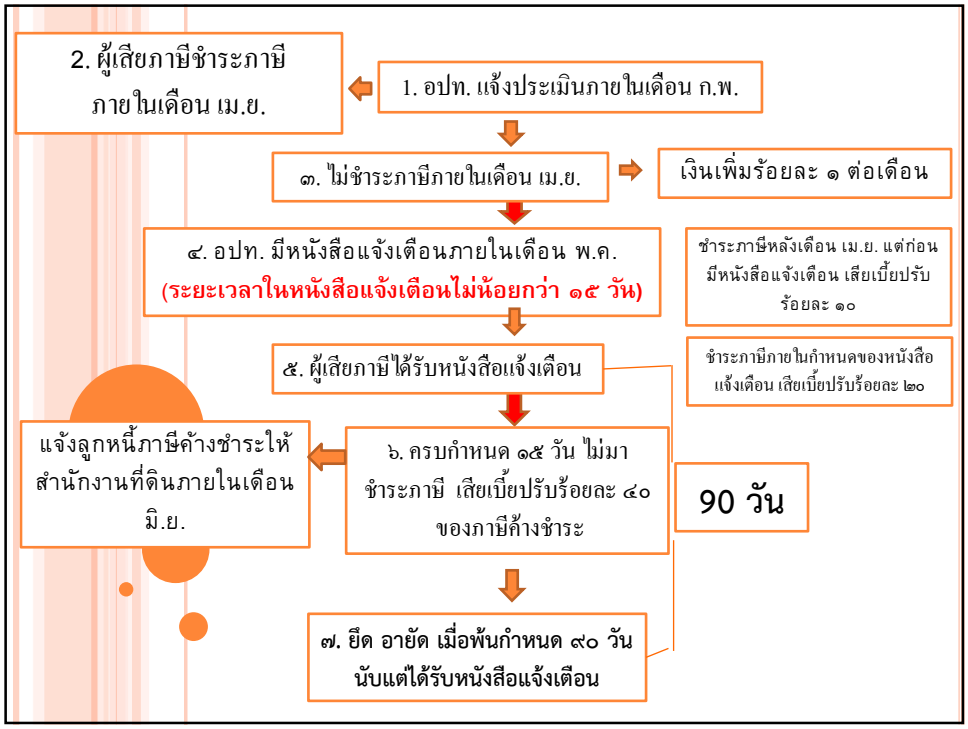
เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .... ประจำปีภาษี พ.ศ. ....

ที่	รายการ	จำนวนเงิน		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
๑	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
๒	เบี้ยปรับ ร้อยละ.....			
๓	เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา.....เดือน			
ตัวอักษร (.....)				

60

4. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

61



62

5. การคัดค้าน อุทธรณ์ และฟ้องคดีภาษี

63

1. ยื่นคำคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่น (แบบคำคัดค้าน) ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี

64

ภ.ด.ส.....

คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรื่อง ขอคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน .....

ตามที่พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ....ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ..... ซึ่งข้าพเจ้าได้รับเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... นั้น

ข้าพเจ้า.....ขอยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง เนื่องจาก .....

.....

โดยข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐาน จำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีใหม่

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง
(.....)

65

2. ไม่เห็นด้วยสามารถยื่นอุทธรณ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี...ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน จพง.ที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ ผวจ. แต่งตั้งจำนวน ๑ คน ผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. ในจังหวัด ไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานและกรรมการแต่งตั้งไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และข้าราชการ สถจ. ที่ ผวจ. แต่งตั้ง เป็นเลขาฯ และผู้ช่วยเลขาฯ

มีอำนาจ

- สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี หรือได้คืนภาษี

66

3. ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับทราบผลคำวินิจฉัย

67

กรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติ

1. หารือคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
2. คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำไปยัง มท. เพื่อพิจารณา
3. มท. เห็นด้วย แจ้งให้คณะกรรมการฯ ทราบ ภายใน 15 วัน และแจ้งให้คณะกรรมการฯ และ อปท. ในจังหวัดอื่นทราบ
4. มท. ไม่เห็นด้วย ส่งเรื่องหารือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

68

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (1)

-ในชั้นการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ คกก.กฤษฎีกา (คณะที่ ๑๒) ได้กำหนดให้มี คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ปลัด กค. เป็นประธาน ปลัด มท. อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อสถ. อธิบดีกรมสรรพากร ผอ.สศค. เป็นกรรมการ และ และมี ขรก.สศค. เป็นเลขานุการ

69

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2)

- คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. นี้ ตามที่ คกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้คำปรึกษา/คำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่น และส่งให้ มท. ซึ่งไม่เห็นด้วยให้ส่ง คกก. ดังกล่าว หรือตามที่ กค. หรือ กทม. ร้องขอ เพื่อวินิจฉัย และคำวินิจฉัยให้เป็นที่สุด

70

บทเฉพาะกาล (1)

-บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. นี้ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปในการจัดเก็บภาษีดังกล่าวที่ต้องเสียหรือพึงชำระหรือค้างชำระก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ....

71

บทเฉพาะกาล (2)

- เพิ่มเติมบทเฉพาะกาล กำหนดให้กรมที่ดินจัดส่ง ข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของ อปท. ให้แก่ อปท. นั้น เพื่อใช้เตรียมการจัดเก็บภาษีภายใน 60 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ

72

การบรรเทาภาระภาษี

-ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ผู้เสียภาษีชำระภาษีสูงกว่าภาษีที่ต้องเสียในปีก่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เสียภาษีเสียตามจำนวนเดิมก่อน เหลือภาษีเท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

73

การบรรเทาภาระภาษี

หลักการ ให้เสียภาษีตามจำนวนภาษีเดิมก่อน ภาษีที่เหลือเท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

1. ปีที่ 1 ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2. ปีที่ 2 ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3. ปีที่ 3 ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

74

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน ปลัดจังหวัด จพง.ที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ ผวจ. แต่งตั้งจำนวน 1 คน นายก อบจ. นายกเทศมนตรี 5 คน นายก อบต. 5 คน และผู้บริหารของ อปท. อื่นในจังหวัด 1 คน เป็นกรรมการ ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขาฯ

75

มีอำนาจหน้าที่

1. ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่น
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีของ อปท. ในจังหวัด
3. รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี และจัดส่งให้ มท. รวมทั้งรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
4. ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น

76

แผนดำเนินการเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ อปท.

ที่	การดำเนินการ	ระยะเวลา
๑	สำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ และ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ฯ	ม.ค. – ก.พ. ๖๒
๒	นำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สำรวจได้มาจัดทำฐานข้อมูล	ก.พ – มี.ค ๖๒
๓	เมื่อร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับ กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินให้ อปท. ภายใน ๖๐ วัน	เม.ย – พ.ค ๖๒
๔	นำข้อมูลรูปแปลงที่ดินลงในโปรแกรมแผนที่ภาษี	เม.ย – พ.ค. ๖๒
๕	แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ และประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มี.ค. - พ.ค. ๖๒
๖	สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. เพิ่มเติม	เม.ย. – พ.ย. ๖๒
๗	จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พ.ค. – พ.ย. ๖๒
๘	ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มิ.ย. – พ.ย. ๖๒
๙	ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข	พ.ย. – ธ.ค. ๖๒
๑๐	ผู้บริหารเห็นว่าไม่ถูกต้องแก้ไข และแจ้งผู้ร้องทราบภายใน ๑๕ วัน	พ.ย. – ธ.ค. ๖๒
๑๑	กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท. ก่อนวันที่ ๑ ก.พ.	พ.ย. – ธ.ค. ๖๒
๑๒	อปท. ประกาศราคาประเมิน อัตราภาษีที่จัดเก็บ	ธ.ค. ๖๒ – ม.ค. ๖๓
๑๓	แจ้งการประเมิน	ก.พ. ๖๓
๑๔	ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน	ก.พ. – เม.ย. ๖๓

77

จุมพล สมุทรวินิจพันธุ์

โทร 089-1588-706

E-mail : joompon@gmail.com

78