



คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น

- ภาษีป้าย
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแก้ง
อำเภอเมืองสระแก้ว จังหวัดสระแก้ว

คำนำ

คู่มือการให้บริการ การชำระภาษีท้องถิ่นเล่มนี้เป็นหนังสือประชาสัมพันธ์ความรู้เกี่ยวกับการให้บริการ ด้านการจัดเก็บภาษีและชั้น ตอนการชำระภาษี จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกรวดเร็วของประชาชนในการทำ ความเข้าใจ เกี่ยวกับขั้นตอนตอน ระยะเวลา และเอกสารสำหรับการชำระภาษี ซึ่งเงินภาษีของท่านจะถูกนำมา พัฒนาระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชาชน

คณะผู้จัดทำได้จัดทำคู่มือการให้บริการ การชำระภาษีท้องถิ่นเล่มนี้ขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการ ดำเนินการจัดเก็บภาษีขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแก้ง อำเภอเมือง จังหวัดสระแก้ว และหวังว่าจะเป็น ประโยชน์ต่อผู้สนใจไม่มากนัก

(นางสาวเพชรमुखี แสงหมื่น)

นักวิชาการจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแก้ง

ภาษีป้าย

การจัดเก็บภาษีป้าย

ภาษีป้าย

ภาษีป้ายเกิดจาก...

ป้ายที่แสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือ เครื่องหมายการค้า หรือ ประกอบกิจการอื่นๆ หรือ โฆษณาการค้า **เพื่อหารายได้** โดยแสดงเป็น อักษร ภาพ หรือ เครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก บนวัสดุต่างๆ

๑. ป้ายที่ต้องเสียภาษี

ป้ายที่ต้องเสียภาษีได้แก่

- ❖ ป้ายที่แสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่น เพื่อหารายได้
- ❖ หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- ❖ แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษร ภาพหรือ เครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึก หรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น
- ❖ ไม่เป็นป้ายที่ได้รับการยกเว้นภาษีป้าย

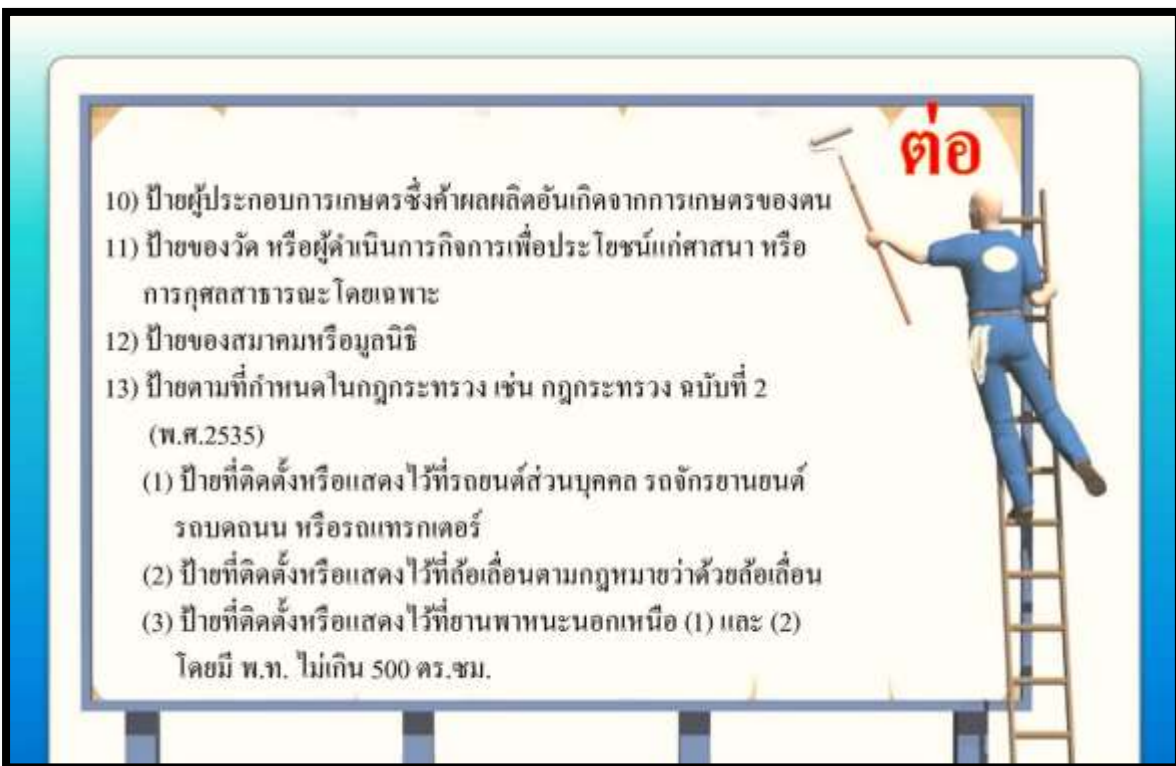


๒. ป้ายที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีป้าย



ป้ายที่ไม่ต้องเสียภาษี (ยกเว้น)

- 1) ป้าย ณ บริเวณ โรงมหรสพ
- 2) ป้ายที่สินค้าหรือที่สิ่งพิมพ์หรือบรรจุสินค้า
- 3) ป้ายในบริเวณงานที่จัดขึ้นเป็นครั้งคราว
- 4) ป้ายที่แสดงไว้ที่คนและสัตว์
- 5) ป้ายภายในอาคารประกอบกิจการค้า (พ.ท. ไม่เกิน 3 ตร.ม.)
- 6) ป้ายของทางราชการ
- 7) ป้ายขององค์การที่ตั้งตามกฎหมายนั้นๆ และนำรายได้ส่งรัฐ
- 8) ป้ายของธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธกส. ธอส. และบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- 9) ป้ายโรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน



ต่อ

- 10) ป้ายผู้ประกอบการเกษตรซึ่งค้าผลผลิตอันเกิดจากการเกษตรของตน
- 11) ป้ายของวัด หรือผู้ดำเนินการกิจการเพื่อประโยชน์แก่ศาสนา หรือการกุศลสาธารณะ โดยเฉพาะ
- 12) ป้ายของสมาคมหรือมูลนิธิ
- 13) ป้ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535)
 - (1) ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่รถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ รถบดถนน หรือรถแทรกเตอร์
 - (2) ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่ล้อเลื่อนตามกฎหมายว่าด้วยล้อเลื่อน
 - (3) ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่ยานพาหนะนอกเหนือ (1) และ (2) โดยมี พ.ท. ไม่เกิน 500 ตร.ซม.

๓. กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีป้าย

๑. ให้เจ้าของหรือครอบครองป้าย ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายได้ที่เจ้าพนักงานจัดเก็บ และพัฒนารายได้กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแก้ง อำเภอเมือง จังหวัดสระแก้ว ภายในเดือนมกราคม - มีนาคม ของทุกปี

๒. ผู้ใดติดตั้งป้ายอันต้องเสียภาษีหลังเดือนมีนาคมหรือติดตั้งป้ายใหม่แทนป้ายเดิมหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขพื้นที่ป้าย ข้อความ ภาพ อันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นให้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายใหม่ภายใน ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข

๓. ในกรณีที่มีการโอนย้าย(เปลี่ยนเจ้าของ) ให้ผู้รับโอนแจ้งการรับโอนเป็นหนังสือต่อเจ้าหน้าที่ ขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแก้ง อำเภอเมือง จังหวัดสระแก้ว ภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันรับโอน

๔. หลักฐานที่ต้องนำไปแสดงเพื่อเสียภาษีป้าย

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์
๓. ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมา (ในกรณีที่ได้ชำระภาษีป้ายมาแล้ว)
๔. สำเนาทะเบียนบ้าน
๕. ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
๖. หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท
๗. ใบอนุญาตติดตั้งป้ายหรือใบเสร็จรับเงินจากร้านทำป้าย

๕. ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

๑. ผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภป.๑) พร้อมหลักฐาน
๒. ผู้เสียภาษีต้องมาชำระเงินค่าภาษีป้ายภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้แจ้งการประเมินมิฉะนั้นต้องเสียเงินเพิ่ม

ขั้นตอนการเสียภาษี

1. ขอคำอนุญาตโดยแจ้งขนาด พร้อมด้วยภาพถ่ายหรือภาพสเก็ตของป้าย และแผนผังที่ตั้งของป้ายกับสำนักงานเขต เทศบาล หรืออบต.
2. ยื่นแบบฟอร์มชำระภาษีป้าย (ภ.ป.1)
 - บัตรประจำตัวประชาชน
 - สำเนาทะเบียนบ้าน
 - เลขประจำตัวผู้เสียภาษี / เลขที่ทะเบียนการค้า
 - หนังสือรับรอง (กรณีนิติบุคคล)
 - รูปถ่ายป้าย พร้อมขนาดกว้าง x ยาว
 - ใบอนุญาตติดตั้งป้าย หรือใบเสร็จรับเงินจากร้านทำป้าย

*ถ้าในกรณีที่เคยยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีป้ายไว้แล้ว ควรนำใบเสร็จรับเงินค่าภาษีป้าย จากปีก่อนมาแสดงด้วย

ขั้นตอนการเสียภาษี

3. ชำระภาษี ได้ที่ สำนักงานเขต หรือผ่านธนาคารกรุงไทย
 - กรณีป้ายที่ติดตั้งใหม่ ให้ยื่นแบบ (ภ.ป.1) ภายใน 15 วัน
 - กรณีป้ายที่ชำระค่าภาษีต่อเนื่องทุกปี ให้ยื่นแบบ (ภ.ป.1) ได้ตั้งแต่วันที่ เดือนมกราคม ถึง เดือนมีนาคม ของทุกปี
 - กรณีป้ายที่ชำระค่าภาษีประจำปีแล้วต้องการเปลี่ยนแปลงป้าย ให้แจ้งภายใน 15 วัน
 - หากมีการยกเลิกใช้ป้าย เนื่องจากเลิกกิจการ ให้แจ้งภายในเดือนธันวาคมของทุกปี
4. หากภาษีที่ต้องชำระมากกว่า 3,000 บาท สามารถแบ่งชำระได้ 3 งวด
5. เมื่อคำนวณพื้นที่ของป้ายแล้ว ต้องเสียภาษีต่ำกว่าป้ายละ 200 บาท ให้เสียภาษีอย่างต่ำ 200 บาท

๖. อัตราภาษีป้าย

๑. ประเภทที่ ๑ ป้ายอักษรไทยล้วน

(ก) ป้ายที่มีข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนแปลงได้ อัตรา ๑๐ บาทต่อ ๕๐๐ ตารางเมตร

(ข) ป้ายที่มีข้อความไม่เคลื่อนที่/ไม่เปลี่ยนแปลง อัตรา ๕ บาทต่อ ๕๐๐ ตารางเมตร

๒. ประเภทที่ ๒ ป้ายอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศหรือปนกับภาพ และหรือเครื่องหมายอื่น

(ก) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพเคลื่อนที่/เปลี่ยนแปลงได้ อัตรา ๕๒ บาทต่อ ๕๐๐ ตารางเมตร

(ข) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพไม่เคลื่อนที่/ไม่เปลี่ยนแปลง อัตรา ๒๖ บาทต่อ ๕๐๐ ตารางเมตร

๓. ประเภทที่ ๓ ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมียภาพหรือเครื่องหมาย และป้ายที่มีอักษรไทยอยู่ใต้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ

(ก) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพเคลื่อนที่/เปลี่ยนแปลงได้ อัตรา ๕๒ บาทต่อ ๕๐๐ ตารางเมตร

(ข) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพไม่เคลื่อนที่/ไม่เปลี่ยนแปลง อัตรา ๕๐ บาทต่อ ๕๐๐ ตารางเมตร

๔. ป้ายตาม ๑,๒,๓ เมื่อคำนวณพื้นที่ของป้ายแล้วมีอัตราที่ต้องเสียต่ำกว่าป้ายละ ๒๐๐ บาท ให้เสียภาษีป้ายละ ๒๐๐ บาท

๕. กรณีป้ายที่ติดตั้งปีแรก คิดภาษีเป็นรายงวด งวดละ ๓ เดือน

-งวดที่ ๑ เริ่มตั้งแต่เดือน มกราคม - มีนาคม คิดภาษี ๑๐๐%

-งวดที่ ๒ เริ่มตั้งแต่เดือน เมษายน - มิถุนายน คิดภาษี ๗๕%

-งวดที่ ๓ เริ่มตั้งแต่เดือน กรกฎาคม - กันยายน คิดภาษี ๕๐%

-งวดที่ ๔ เริ่มตั้งแต่เดือน ตุลาคม - ธันวาคม คิดภาษี ๒๕%

<h2 style="text-align: center;">ประชาสัมพันธ์ อัตราภาษีป้าย (ใหม่)</h2>			
อัตรา บาท/500 ตร.ซม.	บัญชีภาษี พ.ร.บ.	อัตราปัจจุบัน	อัตราใหม่
ประเภท 1 อักษรไทยล้วน	10	3	(ก) ข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนได้ 10 (ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ 5
ประเภท 2 อักษรไทยปนต่างประเทศ / ภาพ/เครื่องหมายอื่น	100	20	(ก) ข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนได้ 52 (ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ 26
ประเภท 3 ไม่มีอักษรไทย/อักษรไทยอยู่ใต้/ต่ำกว่าต่างประเทศ	200 (ก) (ข)	40 (ก) (ข)	(ก) ข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนได้ 52 (ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ 50

วิธีการคำนวณค่าภาษีป้าย

วิธีการคำนวณค่าภาษีป้าย ตามอัตราภาษีป้าย (ใหม่) ปี 2564

สูตรการคำนวณ

(1) ขนาดป้าย

$$: \text{กว้าง(เซนติเมตร)} \times \text{ยาว(เซนติเมตร)} = \text{พื้นที่ป้าย(ตารางเซนติเมตร)}$$

(2) พื้นที่ป้าย

$$: \text{พื้นที่ป้าย(ตร.ซม.)} \div 500 = \text{ฐานภาษี}$$

(3) ค่าภาษี

$$: \text{ฐานภาษี} \times \text{อัตราภาษี} = \text{ค่าภาษีที่ต้องชำระ}$$

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

(1) ขนาดป้าย

$$: 150(\text{ซม.}) \times 200(\text{ซม.}) = 30,000 (\text{ตร.ซม})$$

(2) พื้นที่ป้าย

$$: 30,000 (\text{ตร.ซม}) \div 500 = 60 (\text{ฐานภาษี})$$

(3) ค่าภาษี

$$: 60 (\text{ฐานภาษี}) \times \text{อัตราภาษี} = \text{ค่าภาษีที่ต้องชำระ}$$

$$: 60 (\text{ฐานภาษี}) \times 5 = 300.- \text{ บาท}$$

$$: 60 (\text{ฐานภาษี}) \times 26 = 1,560.- \text{ บาท}$$

$$: 60 (\text{ฐานภาษี}) \times 50 = 3,000.- \text{ บาท}$$

หมายเหตุ

- คำนวณค่าภาษีต่ำกว่า 200.- บ. ให้เสียภาษีป้ายละ 200.- บาท
- ป้ายติดตั้งปีแรกให้เสียภาษีตามไตรมาส

ประเภท 1

ตัวอย่างประเภทป้าย
ตามอัตราภาษีป้าย (ใหม่) ปี 2564

+++++

ประเภทอัตราภาษี : ภาษาไทยล้วน

ลักษณะป้าย : แบบคงที่/ไม่เปลี่ยนข้อความหรือภาพ



คำนวณหาค่าภาษี

- (1) ขนาดป้าย : 300 ซม. X 450 ซม. = 135,000 ตร.ซม.
- (2) พื้นที่ป้าย : 135,000 ตร.ซม. ÷ 500 = 270 (ฐานภาษี)
- (3) ค่าภาษี : 270(ฐานภาษี) x 5 (อัตราภาษี) = 1,350.- บาท

ค่าภาษีป้ายที่ต้องชำระ 1,350.- บาท

ตัวอย่างประเภทป้าย

ประเภท 2

ตามอัตราภาษีป้าย (ใหม่) ปี 2564

+++++

ประเภทอัตราภาษี : อักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศ และหรือปนกับ
ภาพ และหรือเครื่องหมายอื่น

ลักษณะป้าย : แบบคงที่/ไม่เปลี่ยนข้อความหรือภาพ



****ข้อความ****

ไทย อยู่บน
อักษร
ต่างประเทศ

คำนวณหาค่าภาษี

- (1) ขนาดป้าย : 300 ซม. X 450 ซม. = 135,000 ตร.ซม.
- (2) พื้นที่ป้าย : 135,000 ตร.ซม. ÷ 500 = 270 (ฐานภาษี)
- (3) ค่าภาษี : 270(ฐานภาษี) x 26 (อัตราภาษี) = 7,020.- บาท

ค่าภาษีป้ายที่ต้องชำระ 7,020.- บาท

ตัวอย่างประเภทป้าย

ประเภท 3

ตามอัตราภาษีป้าย (ใหม่) ปี 2564

+++++

ประเภทอัตราภาษี : ป้ายไม่มีอักษรไทย จะมีภาพ/เครื่องหมายใดๆ

อักษรไทยบางส่วน/ทั้งหมดอยู่ใต้/ต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ

ลักษณะป้าย : แบบคงที่/ไม่เปลี่ยนข้อความหรือภาพ



คำนวณหาค่าภาษี

- (1) ขนาดป้าย : 300 ซม. X 450 ซม. = 135,000 ตร.ซม.
- (2) พื้นที่ป้าย : 135,000 ตร.ซม. ÷ 500 = 270 (ฐานภาษี)
- (3) ค่าภาษี : 270(ฐานภาษี) x 50 (อัตราภาษี) = 13,500.- บาท

ค่าภาษีป้ายที่ต้องชำระ 13,500.- บาท

๗. เงินเพิ่ม

หน้าที่เสียภาษีป้ายจะต้องเสียเงินเพิ่มในกรณีและอัตราดังต่อไปนี้

๑. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนดให้เสียเงินเพิ่ม ร้อยละสิบของค่าภาษีป้ายเว้นแต่กรณีเจ้าของป้ายได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้แจ้งให้ทราบถึงการละเว้นนั้น ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละห้าของค่าภาษี
๒. ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้องต้องตามจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้ายลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสิบของค่าภาษีป้ายที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีเจ้าของป้ายได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการภาษีป้ายให้ถูกต้องก่อนเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน
๓. ไม่ชำระภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสองต่อเดือนของค่าภาษีป้ายเศษของเดือนนับเป็นหนึ่งเดือนทั้งนี้ไม่ให้นำเงินเพิ่มตามข้อ ๑ และ ข้อ ๒ มาคำนวณเป็นเงินเพิ่มตามข้อนี้ด้วย

๘. บทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติภาษีป้าย

๑. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปีหรือ ปรับตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
๒. ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐,๐๐๐ บาท
๓. ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้ายหรือไม่แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยในสถานที่ประกอบกิจการ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐,๐๐๐ บาท
๔. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งให้มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่วนบัญชีหรือเอกสารเกี่ยวกับป้ายมาตรวจสอบภายในกำหนดเวลาอันสมควรต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับตั้งแต่ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๒๐,๐๐๐ บาท หรือ ทั้งจำทั้งปรับ

๙. การอุทธรณ์การประเมินภาษีป้าย

เมื่อผู้เสียภาษีได้แจ้งการประเมิน (ภป.๓) แล้วเห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้องมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินต่อผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ได้รับมอบหมาย โดยต้องยื่นอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้บริหารท้องถิ่นต่อศาลภายใน ๓๐ วันนับแต่วันรับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

๑๐. การขอคืนเงินภาษีป้าย

ผู้เสียภาษีป้ายโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีหรือเสียเกินกว่าที่ควรจะต้องเสีย ผู้นั้นมีสิทธิขอรับเงินคืนได้โดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่เสียภาษีป้าย

ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

ผู้เสียภาษียื่นแบบ
ภายในวันที่ ๒ มกราคม - ๓๑ มีนาคม ของทุกปี

เจ้าหน้าที่รับแบบและตรวจสอบแบบ (ภ.ป.๑)

แจ้งการประเมินค่าภาษี (ภ.ป.๓)

ผู้เสียภาษีรับแจ้ง
การประเมิน (ภ.ป.๓)

พอใจ

ไม่พอใจ

ชำระเงินภายใน ๑๕ วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ชำระเงินเกิน ๑๕ วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

จบ

ต้องเสียเงินเพิ่ม
ร้อยละ ๕ ต่อเดือน

พอใจ

ผลการอุทธรณ์
ของ ผ.ว.

ไม่พอใจ

ชำระเงิน

จบ

ให้ยื่นฟ้องศาล

ปฏิบัติคำสั่งศาล

จบ

ยื่นอุทธรณ์ต่อ ผ.ว.
ภายใน ๓๐ วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ความหมายของภาษีในพระราชบัญญัตินี้

๑.๑ ภาษี หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๒ ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตาม พระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความ รวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตาม พระราชบัญญัตินี้ด้วย

๒. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๒.๑ ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเล ไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ที่ดินที่ต้องเสียภาษีได้แก่

(๑) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ ทำประโยชน์ นส.๓, นส.๓ ก และ นส.๓ ข

(๒) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคล ธรรมดาหรือนิติบุคคล 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) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ฯ เป็นต้น

๒.๒ สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือ ใช้สอยได้หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไป จากนิยามของคำว่า “โรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕” ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็น สิ่งปลูกสร้างจึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จและยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จะไม่ถือเป็นสิ่ง ปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

๓. ทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

๑. ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์และพระบรมวงศานุวงศ์ที่ใช้ในราชการ สาธารณประโยชน์ การประกอบ ศาสนกิจ

๒. ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังไม่ได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์

๓. ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินที่กั้นไว้เพื่อความปลอดภัย

๔. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟไฟฟ้า
๕. ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติ
๖. ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑสถานแห่งการเรียนรู้เพื่อสาธารณะ
๗. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียต่อเนื่องกับอาคาร
๘. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
๙. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว
๑๐. ที่ดินที่กฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์
๑๑. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

๔. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เจ้าของที่ดิน / เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง / เจ้าของห้องชุด
 - ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
 - มีชื่อเป็นเจ้าของ หรืออยู่ในทะเบียนบ้าน ก่อนวันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น
- เช่น หากซื้อคอนโดในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๓ จะยังไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ เพราะไม่ได้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ แต่จะต้องเสียภาษีที่ดินในปี ๒๕๖๔

๕. ฐานภาษี

คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยการคำนวณมูลค่าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล กฎหมายที่ดินที่คณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (มาตรา ๓๒)

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ ในการคำนวณ

๖. การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

1 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ประกอบเกษตรกรรม

ไม่เกิน **0.15%** ของฐานภาษี

ยกเว้นกรณีหากเป็นที่ดินของบุคคลธรรมดาและมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท

2 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย

ไม่เกิน **0.3%** ของฐานภาษี

ยกเว้นกรณีหากเป็นบ้านหลังแรกมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท

3 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากข้อ 1, 2

ไม่เกิน **1.2%** ของฐานภาษี

มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทเกินภาษีเริ่มต้น **0.3%**

4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามความเหมาะสม

ไม่เกิน **3%** ของฐานภาษี

เก็บภาษีเริ่มต้น **0.3%** และเพิ่มขึ้น **0.3%** ทุก 3 ปี หากยังไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์ แต่ไม่เกิน **3%**

๗. อัตราภาษี

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า																																																																														
<p>อัตราเพดาน 0.15%</p> <p>อัตราที่จัดเก็บ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 75</td><td>0.01</td></tr> <tr><td>75 - 100</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>100 - 500</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>500 - 1,000</td><td>0.07</td></tr> <tr><td>1,000 ขึ้นไป</td><td>0.1</td></tr> </tbody> </table> <p>บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท</p> <p>การภาษี (บุคคลธรรมดา)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>ค่าภาษี (บ.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>0</td></tr> <tr><td>100</td><td>5,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>40,000</td></tr> </tbody> </table>	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	0 - 75	0.01	75 - 100	0.03	100 - 500	0.05	500 - 1,000	0.07	1,000 ขึ้นไป	0.1	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	50	0	100	5,000	200	40,000	<p>บ้านพักอาศัย อัตราเพดาน 0.3%</p> <p>อัตราที่จัดเก็บ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>บ้าน (บ้านหลังหลัก)</th> <th>บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)</th> <th>บ้านหลังอื่น</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 10</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>10 - 50</td><td>0.02</td><td>0.03</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>50 - 75</td><td>0.03</td><td>0.03</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>75 - 100</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>100 ขึ้นไป</td><td>0.1</td><td>0.1</td><td>0.1</td></tr> </tbody> </table> <p>การภาษี</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)</th> <th>บ้านหลังอื่นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>0</td><td>10,000</td></tr> <tr><td>100</td><td>20,000</td><td>30,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>120,000</td><td>130,000</td></tr> </tbody> </table>	มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น	0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02	10 - 50	0.02	0.03	0.03	50 - 75	0.03	0.03	0.03	75 - 100	0.05	0.05	0.05	100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1	มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ	50	0	10,000	100	20,000	30,000	200	120,000	130,000	<p>อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า อัตราเพดาน 1.2%</p> <p>อัตราที่จัดเก็บ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 50</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>50 - 200</td><td>0.4</td></tr> <tr><td>200 - 1,000</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>1,000 - 5,000</td><td>0.6</td></tr> <tr><td>5,000 ขึ้นไป</td><td>0.7</td></tr> </tbody> </table> <p>การภาษี</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>ค่าภาษี (บ.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>150,000</td></tr> <tr><td>100</td><td>350,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>750,000</td></tr> <tr><td>1,000</td><td>4,750,000</td></tr> </tbody> </table> <p>ที่รกร้างว่างเปล่า เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%</p>	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	0 - 50	0.3	50 - 200	0.4	200 - 1,000	0.5	1,000 - 5,000	0.6	5,000 ขึ้นไป	0.7	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	50	150,000	100	350,000	200	750,000	1,000	4,750,000
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)																																																																															
0 - 75	0.01																																																																															
75 - 100	0.03																																																																															
100 - 500	0.05																																																																															
500 - 1,000	0.07																																																																															
1,000 ขึ้นไป	0.1																																																																															
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)																																																																															
50	0																																																																															
100	5,000																																																																															
200	40,000																																																																															
มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น																																																																													
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02																																																																													
10 - 50	0.02	0.03	0.03																																																																													
50 - 75	0.03	0.03	0.03																																																																													
75 - 100	0.05	0.05	0.05																																																																													
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1																																																																													
มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ																																																																														
50	0	10,000																																																																														
100	20,000	30,000																																																																														
200	120,000	130,000																																																																														
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)																																																																															
0 - 50	0.3																																																																															
50 - 200	0.4																																																																															
200 - 1,000	0.5																																																																															
1,000 - 5,000	0.6																																																																															
5,000 ขึ้นไป	0.7																																																																															
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)																																																																															
50	150,000																																																																															
100	350,000																																																																															
200	750,000																																																																															
1,000	4,750,000																																																																															

๑. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๐.๑๕% สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

- ๐ - ๗๕ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๑% ล้านละ ๑๐๐ บาท
- ๗๕-๑๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๓% ล้านละ ๓๐๐ บาท
- ๑๐๐ - ๕๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๕% ล้านละ ๕๐๐ บาท
- ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๕% ล้านละ ๗๐๐ บาท
- ๑,๐๐๐ ล้านบาท ขึ้นไป อัตรา ๐.๑๐% ล้านละ ๑,๐๐๐ บาท

ตัวอย่าง กรณีเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา จะได้รับการยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกิน ค่อยนำมาคิดภาษี เช่น นายเอ เป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม มูลค่า ๖๐ ล้านบาท หัก ๕๐ ล้านบาทแรกออก เหลือส่วนเกิน ๑๐ ล้านบาท จะต้องเสียภาษี ๐.๐๑% เท่ากับ ๑,๐๐๐ บาท

๒. ที่อยู่อาศัย เพดานภาษีสูงสุด ๐.๓ เปอร์เซ็นต์กรณีบ้านหลังหลักโดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับการยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก

- ไม่ถึง ๒๕ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๓% ล้านละ ๓๐๐ บาท
- ๒๕ - ๕๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๕% ล้านละ ๕๐๐ บาท
- ๕๐ ล้านขึ้นไป อัตรา ๐.๑๐ % ล้านละ ๑,๐๐๐ บาท

ตัวอย่าง กรณีทรัพย์สินมีมูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษีไปเลย แต่หากมีส่วนเกิน ให้นำส่วนเกินมาคิดภาษี เช่น นายบีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า ๗๕ ล้านบาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านส่วน ๕๐ ล้านบาทแลกได้ยกเว้นภาษีส่วนที่เหลือ ๒๕ ล้านนำมาคำนวณภาษี ๐.๐๓% ๗,๕๐๐ บาท

* บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดินแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านจะไม่ได้ยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก

● กรณีบ้านหลังหลักโดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

- ไม่ถึง ๔๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๒% ล้านละ ๒๐๐ บาท
- ๔๐ - ๖๕ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๓% ล้านละ ๓๐๐ บาท
- ๖๕ - ๙๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๕% ล้านละ ๕๐๐ บาท
- ๙๐ ล้านขึ้นไป อัตรา ๐.๑๐% ล้านละ ๑,๐๐๐ บาท

ตัวอย่าง กรณีมีบ้านบนที่ดินเช่า หรือปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะ ๑๐ ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกินก็ให้นำมาคำนวณ เช่น

- มีบ้านปลูกสร้างอยู่บนที่ดินเช่ามูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านจะไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่ามูลค่า ๓๐ ล้านบาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านดั่งนั้น ๑๐ ล้านบาทแลกได้รับการยกเว้นส่วนที่เหลือ ๒๐ ล้านบาทจะนำมาคิดภาษีที่ ๐.๐๒% ๔,๐๐๐ บาท

๓. กลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒%

- ๐ - ๕๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๓% ล้านละ ๓,๐๐๐ บาท
- ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๔% ล้านละ ๔,๐๐๐ บาท
- ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๕% ล้านละ ๕,๐๐๐ บาท
- ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๖% ล้านละ ๖,๐๐๐ บาท
- ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตรา ๐.๗% ล้านละ ๗,๐๐๐ บาท

๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒% แต่จะเพิ่มเป็น ๓ เปอร์เซ็นต์เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน ๓ ปี หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรหรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- ๐ - ๕๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๓% ล้านละ ๓,๐๐๐ บาท
- ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๔% ล้านละ ๔,๐๐๐ บาท
- ๒๐๐ - ๑๐๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๕% ล้านละ ๕,๐๐๐ บาท
- ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท อัตรา ๐.๖% ล้านละ ๖,๐๐๐ บาท
- ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตรา ๐.๗% ล้านละ ๗,๐๐๐ บาท

<p>เกษตรกรรม</p> <p>ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ ○ ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ <p>การพิจารณา</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ดูตามสภาพข้อเท็จจริง ○ พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม ○ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม 	<p>ที่อยู่อาศัย</p> <p>บ้านหลัก</p>  <p>เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)</p> <p>บ้านหลักอื่นๆ</p>  <p>เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน</p>	<p>อื่นๆ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ○ พาณิชยกรรม ○ อุตสาหกรรม ○ อาคารสำนักงาน ○ โรงแรม ○ ร้านอาหาร ○ ฯลฯ 	<p>รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ○ ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ยกเว้น มีกฎหมายห้ามหรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ
---	--	--	---

๘. การคำนวณภาษี

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

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

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

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

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

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

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

๙. การบรรเทาการชำระหนี้ในสามปีแรก (ปี ๒๕๖๓-๒๕๖๕)

การบรรเทาภาระภาษี ใน ๓ ปีแรกของของเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

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

มาตรการดูแลผลกระทบ



มาตรการดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับผลกระทบภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม
- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 au.
 - ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 au.
 - ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อกท. รวมกันไม่เกิน 50 au. เป็นครั้งคราว

ลดหย่อน

การบรรเทาภาษี (ลดเงิน พ.ร.บ.)

- ลดการภาษี ≤ 90%** เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากกรรมสิทธิ์ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีผลบังคับใช้
 - กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- ลดอัตราภาษี** เช่น
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)

ผ่อนปรน

ทยอยปรับค่าเป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ สมว. นครนายก ในกรณี

- ขัดกฤษฎีกาในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลายเฉพาะราย



๑๐. กำหนดระยะเวลาแจ้งการประเมินและผู้เสียภาษีชำระภายในเดือน เมษายน

ให้ผู้บริหารแต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจและประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อแก้ไข ภายในเดือนพฤษภาคม – พฤศจิกายน ของทุกปี

๑๑. หลักฐานที่ต้องนำไปแสดงเพื่อชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. หลักฐานที่แสดงถึงการเป็นเจ้าของที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดเช่นโฉนด, น.ส.๓., ส.ค.๑ ฯ
๔. หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท
๕. หนังสือมอบอำนาจกรณีให้ผู้อื่นมาทำการแทน

๑๒. ขั้นตอนการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เจ้าพนักงานแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์
๒. การแจ้งการประเมินภาษี และแบบประเมินภาษีให้เป็นตามรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กำหนดรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราภาษีจำนวนภาษีที่ต้องชำระ
๓. การประเมินภาษีให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือคือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาเพื่อตรวจภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยจะต้องมีหนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน
๔. การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่น (เช่นการแจ้งเตือน ให้เจ้าหน้าที่ ส่งให้แก่ผู้รับโดยตรงหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือให้ส่ง ณ ภูมิลำเนา หรือ ถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้น ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของบุคคลนั้นถ้าไม่พบผู้รับ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้รับ จะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่สถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้รับนั้นก็ได้
๕. มีการประเมินผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วนในท้องที่ปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้การทบทวนการประเมินใหม่จะกระทำมิได้เมื่อพ้น ๓ ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้
๖. กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่างๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่ กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าวเหตุจำเป็นจนไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ให้ยื่นคำร้องขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาก่อนกำหนดเวลาสิ้นสุดลงเมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควร จะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้
๗. ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี ณ องค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
๘. การชำระภาษีให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อให้ใบเสร็จรับเงินวันที่ชำระภาษี
๙. ผู้ชำระภาษีสามารถชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยการชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีอื่นใดนั้น ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

๑๓. เงินเพิ่ม

ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ชำระภาษี ค้างชำระภายในเดือน พฤษภาคม ของทุกปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับ ร้อย ละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้อาจขอผ่อนชำระเป็นงวด งวดละ เท่าๆกันก็ได้จำนวนงวดและจำนวนเงินภาษีขั้นต่ำที่จะมีสิทธิ์ผ่อนชำระ รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการ ผ่อนชำระให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กรณีที่ผู้เสียภาษีที่ขอผ่อนชำระ ไม่ชำระภาษีตามระยะเวลา ที่กำหนดในการผ่อนชำระ ให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของ

จำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน กรณีที่ต้องมีการชำระภาษีเพิ่มเติม ให้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีใหม่และส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสีย ภาษีและผู้เสีย ภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งประเมิน

๑๔. บทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เมื่อพ้น ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าวแล้วให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่ง เป็นหนังสือยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายได้อันเนื่องมาจากการ ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้แต่ห้ามมิให้ยึดหรือ आयัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มและค่าใช้จ่าย

๒. เพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัดทรัพย์สินให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมาย จากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีมาให้ถ้อยคำ สั่งให้ผู้เสียภาษีนำบัญชีเอกสาร หรือหลักฐานอื่นอัน จำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระมาตรวจสอบ

๓. ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชีเอกสารหรือหลักฐานอื่น ของ ผู้เสียภาษีเข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระ อาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของสถานที่นั้นเพื่อสอบถามบุคคลใดๆ การดำเนินการต้องใช้เวลาล่วงหน้าไม่ น้อยกว่า ๗ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียกคำสั่งและการออกคำสั่งและทำการต้องเป็นไปตามระเบียบที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๑๕. การอุทธรณ์

- ถ้าผู้เสียหายรายใดได้รับแจ้งการประเมินแล้ว เห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้องมีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีได้
- ผู้เสียหายยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษี
- ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียหายให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งสิ่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียหายโดยไม่ชักช้า กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องของผู้เสียหายไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียหาย

๑๖. การขอคืนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดให้ผู้ใดเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสียไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยการขอรับเงินคืน ให้ยื่น คำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ชำระ ในการนี้ให้ยื่นคำร้องส่งเอกสาร หลักฐานหรือคำชี้แจงใดๆ ประกอบคำร้องด้วย

๑๗. กำหนดระยะเวลาประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อพนักงานสำรวจได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นด้วยตามที่เห็นสมควร ภายในเดือน (กรกฎาคม – พฤศจิกายน ของทุกปี)

ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

