



คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

องค์การบริหารส่วนตำบลถนนลาดหญ้า

อำเภอบ้านดง จังหวัดอุตรธานี

สารบัญ

	หน้า
คำนิยาม	๑
วัตถุประสงค์ของการปรับปรุงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๔
องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี	๕
แนวทางการจัดเก็บภาษี	๖
อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๖
มาตรการดูแลผลกระทบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๘
ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๑๐
ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี	๑๑
การเสียภาษีที่อยู่อาศัย	๑๒

คู่มือการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

คำนิยาม

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีแม่น้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้)

ที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

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

(๒) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล 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) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ ฯลฯ เป็นต้น

๑.๒ “สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไปจากนิยามของคำว่า “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕” ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้างจึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด”

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ตัวอย่างประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี เช่น บ้านเดี่ยว บ้านเรือนแพ บ้านประกอบสำเร็จ บ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์) ห้องแถว ตึกแถว

ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เช่น คลังสินค้า สถานศึกษา โรงแรม โรงมหรสพ สถานพยาบาล สำนักงาน ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์กรรม สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง โรงงาน ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง บนดิน ไซโลเก็บอาหาร โรงสีข้าว คอนโดมิเนียม กระโจม ตู้คอนเทนเนอร์สำหรับใช้เป็นสำนักงานหรืออยู่อาศัย สระว่ายน้ำ บ้านบนต้นไม้ โครงหลังคาเหล็กถาวร

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี เช่น ตู้ฝากถอนเงินสด กังหันลม ลานโกไฟฟ้า ตู้โทรศัพท์สาธารณะ เครื่องเล่นในสวนสนุก เสาสัญญาณอินเทอร์เน็ต ถนน บ่อที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย รั้ว ลาน ทางเดินรถไฟ เสาดำไฟฟ้า รางรถไฟ แพลตฟอร์มเซลล์

๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น

๒.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

๒.๓ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่าง ๆ เป็นต้น

๒.๔ ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น

๒.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น

๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

๒.๗ ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิ หรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา ๔๓(๗)(ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่

๒.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น

๒.๑๐ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น เป็นต้น

๒.๑๑ ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม

๒.๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เป็นต้น ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดยกเว้นให้

๓. ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๖

๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

๕.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรคการเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ.๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

๕.๒ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครองครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๕.๓ ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

(๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย

(๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีผู้เสียหายเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยسابัญ

(๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียหายเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียหายเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมียกหนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียหายเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี

(๖) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียหายเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

๕.๔ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียหาย กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ เช่น เอกชนเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เป็นผู้เสียหายเฉพาะในส่วนของผู้เช่า และเอกชนเป็นผู้เสียหายเฉพาะในส่วนของผู้ปลูกสร้างที่ดินเป็นเจ้าของ

วัตถุประสงค์ของการปรับปรุงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากล เช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม

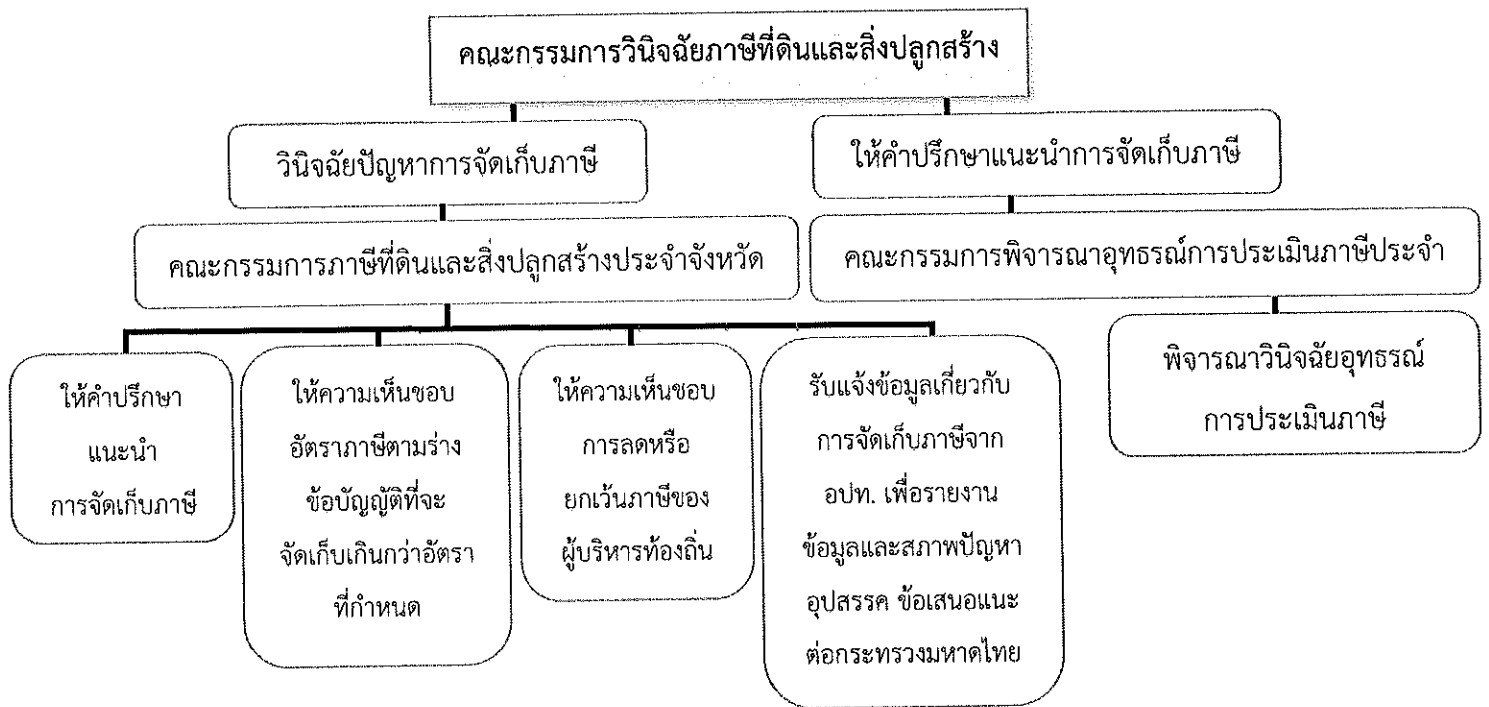
๒. กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๓. เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)

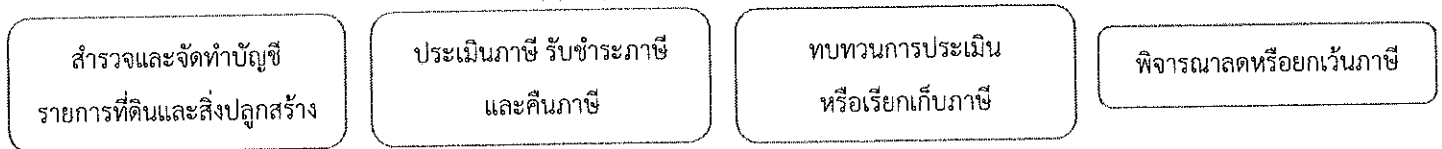
๔. สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.

๕. ช่วยให้ท้องถิ่นมีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว

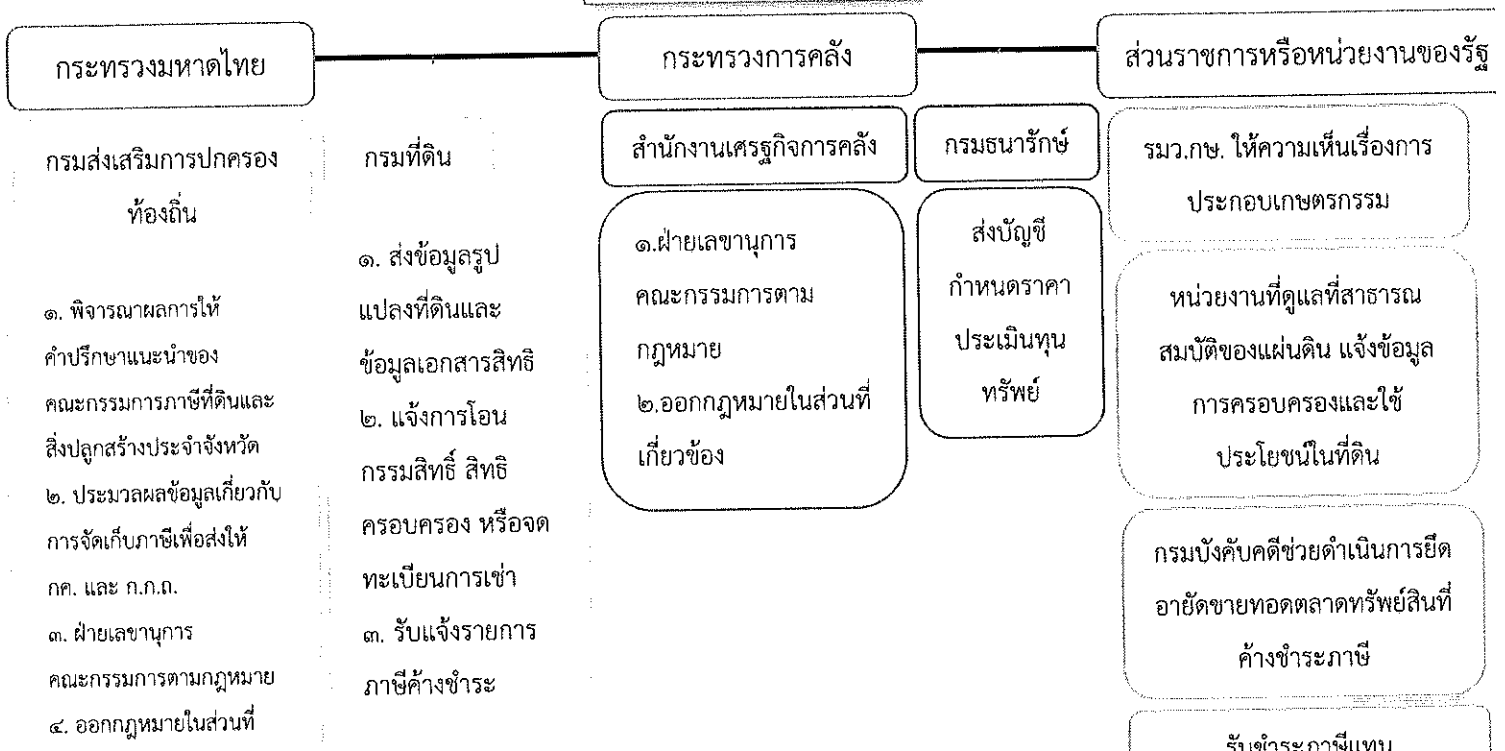
องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี



องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น



หน่วยงานสนับสนุน



แนวทางการจัดเก็บภาษี

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ที่และสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์

๑.๑ เกษตรกรรม ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อการบริโภค หรือใช้งานใน

ฟาร์ม

(๑) ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่

(๒) ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

พิจารณาตามสภาพข้อเท็จจริง พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม รวมถึงที่และสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับ

ทำเกษตรกรรม

๑.๒ ที่อยู่อาศัย

(๑) บ้านหลังหลัก เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด และทะเบียนบ้าน โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน

(๒) บ้านหลังอื่น ๆ เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

๑.๓ อื่น ๆ เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ

๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ประโยชน์ รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ มีการทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า เว้นแต่มีกฎหมายห้าม หรือทิ้งไว้เพื่อการเกษตร หรือปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ฯลฯ

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เกษตรกรรม อัตราเพดานร้อยละ ๐.๑๕ โดยมีอัตราที่จัดเก็บตามตารางต่อไปนี้

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรา (ร้อยละ)
๐ - ๗๕	๐.๐๑
๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓
๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕
๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗
๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑

บุคคลธรรมดาได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ล้านบาท)	ค่าภาษี (บาท)
๕๐	๐
๑๐๐	๕,๐๐๐
๒๐๐	๔๐,๐๐๐

๒. บ้านพักอาศัย อัตราเพดานร้อยละ ๐.๓ โดยมีอัตราที่จัดเก็บตามตารางต่อไปนี้

มูลค่า (ล้านบาท)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
๐ - ๑๐	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	๐.๐๒
๑๐ - ๕๐	๐.๐๒	ยกเว้นภาษี	๐.๐๒
๕๐ - ๗๕	๐.๐๓	๐.๐๓	๐.๐๓
๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕	๐.๐๕	๐.๐๕
๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑	๐.๑	๐.๑

ภาระภาษี

มูลค่า (ล้านบาท)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น ๕๐ ล้านบาท)	บ้านหลังอื่น ๆ
๕๐	๐	๑๐,๐๐๐
๑๐๐	๒๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐
๒๐๐	๑๒๐,๐๐๐	๑๓๐,๐๐๐

๓. อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า อัตราเพดานร้อยละ ๑.๒ โดยมีอัตราที่จัดเก็บตามตารางต่อไปนี้

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรา (ร้อยละ)
๐ - ๕๐	๐.๓
๕๐ - ๒๐๐	๐.๔
๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗



ภาระภาษี

มูลค่า (ล้านบาท)	ค่าภาษี (บาท)
๕๐	๑๕๐,๐๐๐
๑๐๐	๓๕๐,๐๐๐
๒๐๐	๗๕๐,๐๐๐
๑,๐๐๐	๔,๗๕๐,๐๐๐

ที่รกร้างว่างเปล่า คิดเพิ่มอัตราร้อยละ ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกินร้อยละ ๓

มาตรการดูแลผลกระทบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. การยกเว้น ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

๑.๑ ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)

๑.๒ สหประชาชาติ สถานทูต

๑.๓ ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

๑.๔ บ้านพักอาศัยหลัก ๑ หลัง

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน

๑.๕ ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

- ไม่ต้องเสียภาษีใน ๓ ปีแรก

- ปีที่ ๔ เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ ๐ปท. รวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท เป็น

การถาวร

๒. การลดหย่อน การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็นพระราชกฤษฎีกา)

๒.๑ ลดภาระภาษี ไม่เกินร้อยละ ๙๐ เช่น

- บ้านพักอาศัยซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างฯ มีผลบังคับใช้



- กิจกรรมสาธารณะประโยชน์ เช่น โรงเรียน เป็นต้น

๒.๒ ลดอัตราภาษี เช่น

- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (๓ ปี นับแต่ได้ยื่นขออนุญาต)

- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (๕ ปี)

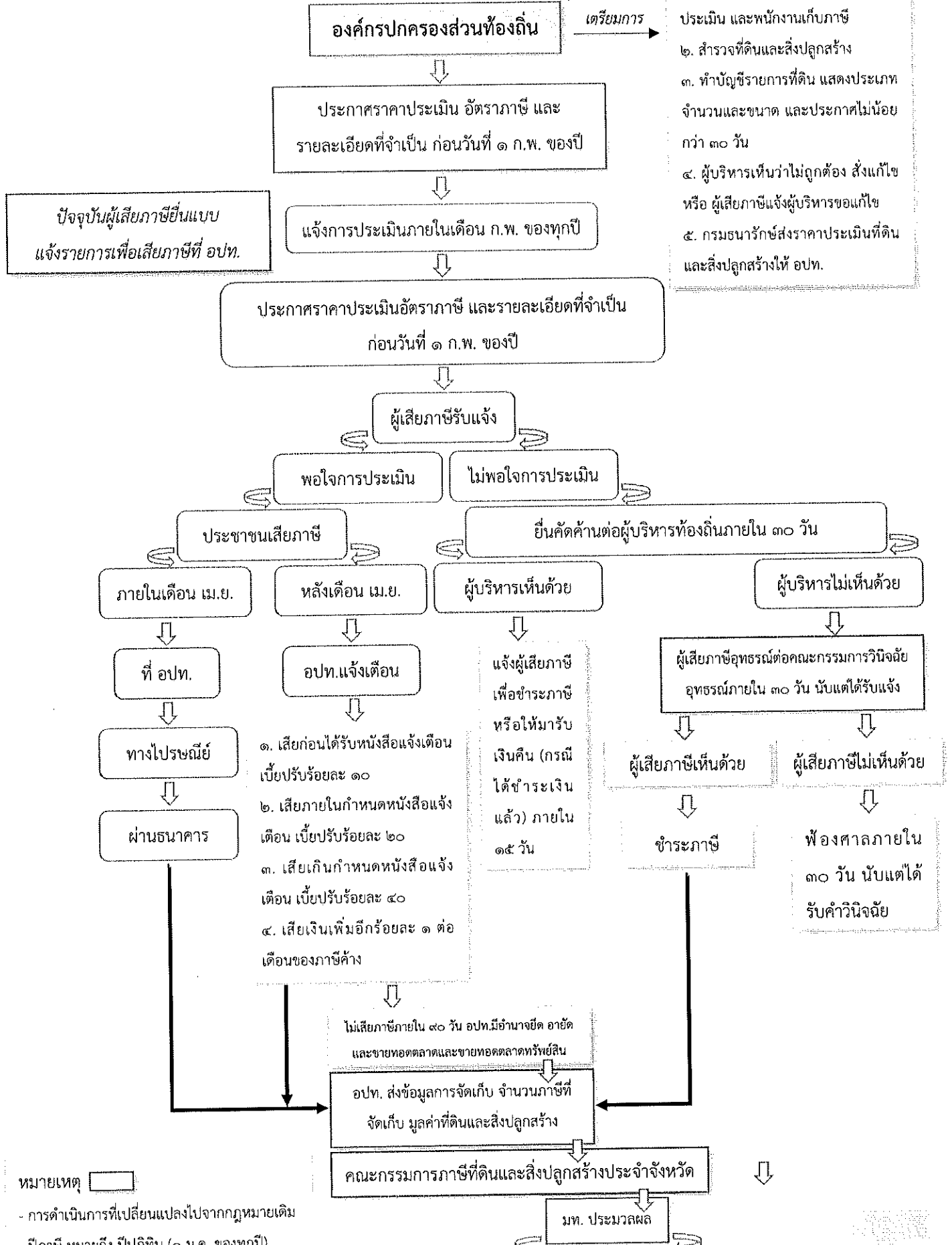
๓. การผ่อนปรน ทายอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ ๒๕ , ๕๐ , ๗๕ ในช่วงสามปีแรก

๔. การลดหรือยกเว้น เป็นอำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลายเฉพาะราย



ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



หมายเหตุ ☐

- การดำเนินการที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายเดิม

- ภาษี หมายถึง ปีปฏิทิน (๑ ม.ค. ของทุกปี)

ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

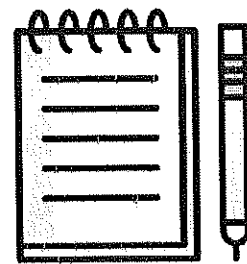
ตรวจสอบบัญชีรายการที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ท้องถิ่นได้ทันที หาก
ไม่ถูกต้อง



1



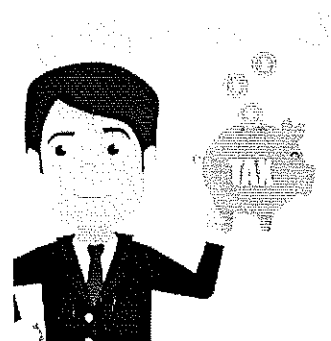
ตรวจสอบการแจ้งการ
ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- ราคาประเมิน
- อัตราภาษี
- การใช้ประโยชน์
- ค่าภาษี

หากประเมินไม่ถูกต้อง
สามารถยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภายในเวลาที่กำหนด
ภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓
และภายในเดือนเมษายน
ของปีอื่น ๆ

2



การเสียภาษีที่อยู่อาศัย



ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแถว ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่ออยู่อาศัย

เว้นแต่กรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงแรม
- ที่พักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์



บ้านหลังหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/
เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน มีชื่อ
ในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
และทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน)



เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/
กรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท



เจ้าของบ้าน

(ปลูกสร้างบนที่ดินผู้อื่น)

- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี ๑๐ ล้านบาท

บ้านหลังอื่น ๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



เสียภาษีในอัตรา

“ที่อยู่อาศัย”

เสียภาษีทุกหลังตั้งแต่เริ่มอยู่อาศัย

เลือกว่าจะใช้สิทธิ

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้านและที่ดิน

****สามารถใช้สิทธิยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ ๑ หลังเท่านั้น****