



ประกาศเทศบาลตำบลหนองหาร

เรื่อง บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ก.ด.ส.๑) อัตราภาษีที่จัดเก็บ
และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๓

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

เพื่อให้การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ เป็นไปด้วย ความถูกต้อง เทศบาลตำบลหนองหาร จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ประกอบกับกฎหมายที่ว่าด้วยการค้ำประกันภาระภาษี ให้ประกาศราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้รับการค้ำประกันภาระภาษี ให้ใช้ราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ก.ด.ส.๑) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ฐานภาษี

ฐานภาษี ได้แก่ บุคคลทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณบุคคลของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
 - (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาระบบประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
 - (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (รายละเอียดแนบท้ายประกาศฉบับนี้)

๒. การคำนวณราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน

๒.๑ นำข้อมูลที่ดินตามบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจาก บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

๒.๒ กรณีแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น หรือแปลงที่ดินที่เป็นเอกสาร สิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่โฉนด ที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาระบบประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ต้องตรวจสอบข้อมูล ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระหว่างในระบบพิกัดจาก UTM (ระหว่าง+แผ่น) และเลขที่ดิน ถ้า ถูกต้องตรงกันก็นำราคาระบบประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง มาใช้เป็นราคาระบบประเมินที่ดินได้

๒.๓ ที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดินและแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในการคำนวณบุคคล ที่ดิน พนักงานประเมินเปรียบเทียบราคา กับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยະความลึก ของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน

๒.๔ สำหรับเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.ตํา) ใช้บัญชีแบบห้ายประกาศจังหวัด โดยดำเนินการ

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิ์เพื่อรับตัวແນงที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัด จากบัญชีแบบห้ายประกาศจังหวัด

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคапрประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแบบห้ายประกาศจังหวัดเพื่อนำมาคำนวณ

๒.๕ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้น ๆ

๓. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูล ว่าเป็นอาคารประเภทใด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด \times ราคาระบบประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร \times ค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคา พิจารณาจากตารางกำหนดอัตรารอยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (แบบห้ายประกาศฉบับนี้)

๔. อัตราภาษีที่จัดเก็บ

บทเฉพาะกาล มาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่า “ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี” ดังต่อไปนี้

๔.๑ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๗๕	๐.๐๑
๗๕	๑๐๐	๐.๐๓
๑๐๐	๕๐๐	๐.๐๕
๕๐๐	๑,๐๐๐	๐.๐๗
๑,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๑

๔.๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๒๕	๐.๐๓
๒๕	๕๐	๐.๐๕
๑๐๐	ขึ้นไป	๐.๑

๕.๓ สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียน
บ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราชภูมิ

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๔๐	๐.๐๒
๔๐	๖๕	๐.๐๓
๖๕	๙๐	๐.๐๕
๙๐	ขึ้นไป	๐.๑

๕.๔ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้
ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม ข้อ ๕.๒ และ ข้อ ๕.๓

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๔๐	๐.๐๒
๔๐	๗๕	๐.๐๓
๗๕	๑๐๐	๐.๐๕
๑๐๐	ขึ้นไป	๐.๑

๕.๕ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็น^{ที่อยู่อาศัย เช่น ประกอบพานิชกรรม}

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๔๐	๐.๓
๔๐	๒๐๐	๐.๔
๒๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐	๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๗

๕.๖ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๔๐	๐.๓
๔๐	๒๐๐	๐.๔
๒๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐	๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๗

ทั้งนี้ หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง มีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาเห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยมีรายละเอียดตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ (ภ.ด.ส.๑) ที่แนบมาพร้อมนี้

อนึ่ง เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลตำบลหนองหาร ที่ยังไม่ปรากฏรายชื่อในบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สามารถติดตามตรวจสอบข้อมูลในประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่อไปได้ หากมีข้อสงสัยประการใดสอบถามที่งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลหนองหาร โทรศัพท์หมายเลข ๐-๕๓๑๐-๖๙๕๑ ต่อ ๑๕ ในวันและเวลาราชการ

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

(นางสุพิช เกี้ยวทิม)

นายกเทศมนตรีตำบลหนองหาร