

การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ปกครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลาง ที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาระบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคากลาง 4 ปี
- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พานิชยกรรม และที่ดินกรรจังว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาระบบที่ดินที่ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาระบบที่ดินที่ประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาระบบที่ดินที่ประเมินทุนทรัพย์ชุด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาระบบที่ดินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม. 40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อ เขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้านยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่อยูดี้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่อยู)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโดพร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทบาทแรกส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

2. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต้ม่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต้ม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีใน 3 ปีแรก ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทา ภาระ ดังนี้

1. ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25 % ของส่วนตัวต่าง
2. ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 50 % ของส่วนตัวต่าง
3. ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 75 % ของส่วนตัวต่าง

อัตราภาษีการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

แผนภูมิแสดงขั้นตอนการปฏิบัติงานการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เทศบาลตำบลหนองหาร อ.สันกระาย จ.เชียงใหม่

เตรียมการ

- ๑.แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี
- ๒.สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ๓.ทำบัญชีรายการที่ดิน และประมวลจำนวน และขนาด
- ๔.กรมธนารักษ์ส่งราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อบต.
- *ปัจจุบันผู้เสียภาษียื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษี ก.พ*
- *วันที่ ๑ มกราคม ของปีงบประมาณ เป็นช่วงเวลา ผู้นั้นคือผู้ต้องเสียภาษี*

อปท.

ประชาชนตรวจสอบ ข้อมูลไม่ถูกต้อง
ให้ข้อแก้ไขต่อผู้บริหารท้องถิ่น

ประกาศแบบบัญชีรายการที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง (ก.ด.ส.๑)
และแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินทราบ
และได้ตรวจสอบ(เฉพาะรายใหม่
หรือมีการเปลี่ยนแปลง)
ภายในเดือน พ.ย. ของทุกปี

ประกาศราคาระเมินทุน
กรรพย์ของที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง (ก.ด.ส.๑)
ก่อนวันที่ ๑ ก.พ.
ของปีงบประมาณ

แจ้งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี (ก.ด.ส.๖) , รายละเอียดคำขอรับหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแบบแสดงรายการคำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคาร/ห้องชุด (แบบก.ด.ส. ๖ - ๕) ประจำปี และแบบแสดงรายการคำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ก.ด.ส.๗) ภายในเดือน ก.พ. ของปีงบประมาณ

เห็นด้วยตามหนังสือแจ้งประเมิน

ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งการประเมิน

ไม่เห็นด้วยตามหนังสือแจ้งประเมิน

ประชาชนเสียค่าภาษี

หลังเดือน เม.ย. หรือ
หลังในระยะเวลา

ภายในเดือน เม.ย.
หรือภายในระยะเวลา

อปท. แจ้งเตือน

ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษี ภายใน ๖๐ วัน
นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง

ผู้บริหารเห็นด้วย

ผู้บริหารไม่เห็นด้วย

วิธีการชำระภาษีโดย
-Mobile Banking
Scan QR Code
-ยืนที่เคาน์เตอร์
ธนาคารกรุงไทย
-ชำระที่ ก.พ.
-ธนาณัติไปรษณีย์

การคิดเบี้ย ปรับและ เงินเพิ่ม	เบี้ยปรับ	เงินเพิ่ม	หมายเหตุ
ไม่มาชำระภาษี ภายในกำหนด แต่ต่อมาได้ชำระ ภาษีก่อนที่จะได้รับ หนังสือแจ้งเดือน	ร้อยละ 10		
ไม่มาชำระภาษี ภายในเวลาที่ กำหนดตาม กำหนดให้ในหนังสือ แจ้งเดือน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 1 ต่อเดือน	เศษของ เดือนให้ นับเป็น 1 เดือน
มาชำระภาษีภายใน หนังสือแจ้ง เดือน	ร้อยละ 40		

-แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียใหม่
-ผู้เสียภาษีมารับเงินค่าภาษีคืน
ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับ
หนังสือแจ้ง(กรณีชำระค่าภาษีแล้ว)

-ผู้เสียภาษียื่นอุทธรณ์ต่อ
ผู้บริหารท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง
และผู้บริหารท้องถิ่นส่ง
คำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์การประเมิน
ภาษีภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่
ได้รับคำอุทธรณ์

ชำระภาษี

ไม่เสียภาษีภายใน ๓๐ วัน ก.พ. มีอำนาจ
ยืด อยัด และขยายผลต่อตลาดทรัพย์สิน

ชำระภาษี

อปท. ล่งข้อมูลการจัดเก็บจำนวนภาษี
ที่จัดเก็บ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วย

พ้องเป็นคดีต่อศาล
ภายใน ๓๐ วันนับแต่
วันที่ได้รับแจ้ง
คำวินิจฉัยอุทธรณ์



เทศบาลตำบล
หนองหาร
งานพัฒนารายได้
กองคลัง

คณะกรรมการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

LINE@

โทร 053-106-951 ต่อ 15
Line ID: @105zxaes

มก. ประมวลผล

กค.

กคต.