



ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562



อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คำนำ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาล ที่มุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไข ปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิมที่บังคับใช้มาเป็นเวลานาน โดยที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม กฎหมายฉบับนี้เป็นหน้าที่โดยตรงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะต้องใช้ข้อมูลรูปแบบที่ดินและ ข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจากกรมที่ดิน ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูก สร้างจากกรมธนารักษ์ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทองใหม่ จึงได้จัดทำ คู่มือปฏิบัติงาน เพื่อใช้เป็นแนวทาง ปฏิบัติในการ จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทองใหม่ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้จะเป็น ประโยชน์ ในการปฏิบัติงานของบุคลากรที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจน ผู้กำกับดูแล สามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้อย่างมี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อไป

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง

อบต.ท่าทองใหม่

ผู้จัดทำ

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๑-๑๔
วิธีคำนวณภาระภาษี	๑๕
การหักค่าเสื่อมราคา	๑๕
การกำหนดอัตราภาษี	๑๕
การบรรเทาภาระภาษี	๑๖
แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษี	๑๗

**ขั้นตอนและแบบพิมพ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒**

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
๑	การเตรียมฐานข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๑.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ได้รับจากกรมที่ดิน และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯลฯ มาจัดทำฐานข้อมูล และตรวจสอบเพิ่มเติมว่าฐานข้อมูลเดิมที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ หากมีข้อมูลเพียงพอให้นำฐานข้อมูลดังกล่าวมาจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อปิดประกาศให้ประชาชนตรวจสอบ ๑.๒ หากข้อมูลมีรายละเอียดไม่ครบถ้วนเพียงพอให้เตรียมดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพิ่มเติมต่อไป	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๖
๒	การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการตามกฎหมาย ดังนี้ (ตามตัวอย่างคำสั่งแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี) ๒.๑ พนักงานสำรวจ เพื่อทำหน้าที่ในการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยควรแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธา และเจ้าหน้าที่จัดเก็บ เป็นพนักงานสำรวจ ๒.๒ พนักงานประเมิน เพื่อทำหน้าที่ประเมินภาษี โดยควรแต่งตั้งปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รองปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้อำนวยการกองคลัง เป็นพนักงานประเมิน ๒.๓ พนักงานเก็บภาษี เพื่อทำหน้าที่รับชำระภาษี และเร่งรัดการชำระภาษี โดยควรแต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลัง หรือเจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ เป็นพนักงานเก็บภาษี	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๑
๓	บัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ	๓.๑ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นออกบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ ตามแบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ และให้มีอายุการใช้งาน ดังนี้ (๑) กรณีเป็นข้าราชการ ลูกจ้างประจำ หรือพนักงานจ้างสังกัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีอายุการใช้งานสี่ปีนับแต่วันที่ออกบัตร (๒) กรณีไม่ได้เป็นบุคคลตาม (๑) ให้มีอายุการใช้งานไม่เกินกำหนดระยะเวลาตามที่ประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓.๒ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีกฎหมายไม่ได้กำหนดให้มีบัตรประจำตัวพนักงานไว้เป็นการเฉพาะ ผู้บริหารท้องถิ่นจึงไม่ต้องออกบัตรประจำตัวแต่อย่างใด	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา มาตรา ๒๘ วรรคสาม - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓ และข้อ ๙

ที่	ขั้นตอน	แนวทางการดำเนินการ	ข้อกฎหมายและระเบียบ
๔	การสำรวจข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๔.๑ ก่อนดำเนินการสำรวจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดระยะเวลาการสำรวจตามแผนงาน ความจำเป็น และเหมาะสมแต่ละพื้นที่ และปิดประกาศให้ประชาชนทราบเป็นการทั่วไป กำหนดเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามตัวอย่างประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจ ๔.๒ เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่สำรวจแล้ว มาจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศให้ประชาชนทราบภายในเดือนพฤศจิกายน ดังนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงควรวางแผนประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจให้สอดคล้องกับห้วงระยะเวลาดังกล่าวด้วย ๔.๓ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจแจ้งประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจให้ประชาชนทราบทางโทรสาร จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำเป็นรูปแบบแอปพลิเคชันการรับส่งข้อความผ่านสื่อคอมพิวเตอร์หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน โดยจัดทำเป็นประกาศปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเผยแพร่ประกาศดังกล่าวให้ประชาชนทราบทางเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ด้วยก็ได้ ๔.๔ กรณีมีเหตุจำเป็น เช่น ทราบอยู่แล้วว่าผู้เสียภาษีไม่อยู่ในพื้นที่ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นสมควรจะส่งประกาศและแผนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เสียภาษีเฉพาะรายทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเพื่อประโยชน์ในการสำรวจก็ได้ ๔.๕ การปฏิบัติหน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ (๑) พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อายุของสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการประเมินภาษี ตามแบบสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๓๓๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๒	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ มาตรา ๒๙ มาตรา ๓๔ มาตรา ๘๓ และมาตรา ๘๔ - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๓ - ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๕

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		(๒) ขณะปฏิบัติหน้าที่พนักงานสำรวจต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง (๓) ในการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจเรียกเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียหาย เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิทธิครอบครอง สัญญาเช่าหรือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แผนผังบริเวณซึ่งแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอาจขอให้ผู้เสียหายชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ (๔) กรณีที่ผู้เสียหายไม่อยู่ โดยพนักงานสำรวจไม่สามารถเข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียหายได้ พนักงานสำรวจอาจนำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากฐานข้อมูลอื่นที่มีอยู่มาใช้ประกอบการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ เช่น ฐานข้อมูลจากแบบสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน (ผ.ท.๑) แบบสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง (ผ.ท.๒) ทะเบียนทรัพย์สิน (ผ.ท.๔) แบบแสดงรายการที่ดินเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๕) ทะเบียนที่ดินเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๖) แบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดิน (ภ.ร.ด.๒) และแผนที่ภาพถ่ายดาวเทียม (๕) กรณีที่ผู้เสียหายขัดขวางการสำรวจ หรือไม่ส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดให้แก่พนักงานสำรวจ ให้พนักงานสำรวจรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบเพื่อมีหนังสือเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ผู้ที่ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (๖) กรณีที่ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท	
๕	การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๕.๑ ให้พนักงานสำรวจนำข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จากการสำรวจ หรือจากฐานข้อมูลเดิมที่มีอยู่แล้วมาจัดทำฐานข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเตรียมการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เรียงลำดับตามรายชื่อของผู้เสียหาย แยกตามประเภทที่ดิน และชื่ออาคารชุด ดังนี้ (๑) ประเภทที่ดิน ให้เรียงลำดับจากที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ก่อนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามลำดับ ดังนี้	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๐ มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๔ - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๓ ข้อ ๒๔ และข้อ ๒๕

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.๓ นส.๓ก) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดิน (ส.ป.ก. ก.ส.น.๕ น.ค.๓) หนังสือแสดงสิทธิทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (ส.ท.ก.) ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และเอกสารราชการอื่น (๒) ชื่ออาคารชุด ให้เรียงลำดับตามชื่ออาคารชุด เลขที่ห้องชุด ๕.๒ บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีรายการห้องชุด ให้มีรายละเอียด ดังนี้ (๑) รายละเอียดบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ประกอบด้วย ข้อมูลรายการที่ดิน ได้แก่ ประเภทที่ดิน (โฉนด น.ส.๓ ส.ค.๑ เป็นต้น) ตำแหน่งที่ดิน (เลขที่เอกสารสิทธิ์, เลขที่ดิน, หน้าสำรวจ) สถานที่ตั้งของที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน (ไร่/งาน/วา) และลักษณะการทำประโยชน์ (ขนาดพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ (ตร.ว.)) และข้อมูลรายการสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านเลขที่ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์) ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) ลักษณะการทำประโยชน์ (ขนาดพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ (ตร.ม.) และอายุสิ่งปลูกสร้าง ตามแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๓ (๒) รายละเอียดของบัญชีรายการห้องชุด ประกอบด้วย ชื่ออาคารชุด เลขทะเบียนอาคารชุด ที่ตั้ง (โฉนดเลขที่หน้าสำรวจ ตำบล และอำเภอ) เลขที่ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.) และลักษณะการทำประโยชน์ ตามแบบบัญชีรายการห้องชุด ภ.ด.ส. ๔ ๕.๓ บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๓ และบัญชีรายการห้องชุด ภ.ด.ส. ๔ ที่พนักงานสำรวจจัดทำขึ้นให้ปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนตรวจสอบเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ทั้งนี้ ห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลรายชื่อและหมายเลขประจำตัวประชาชนของผู้เสียภาษี และให้เร่งรัดปิดประกาศบัญชีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน ๕.๔ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีแต่ละรายการตามประกาศบัญชีตามข้อ ๕.๓ ให้ผู้เสียภาษีทราบโดยตรงหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือจะพิจารณาจัดส่งทางโทรสาร จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำเป็นรูปแบบแอปพลิเคชันการ	

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		รับส่งข้อความผ่านสื่อคอมพิวเตอร์ หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน โดยจัดทำเป็นประกาศปิดไว้ในที่เปิดเผย สำนักรงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเผยแพร่ประกาศดังกล่าวให้ประชาชนทราบทาง เว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ด้วยก็ได้ ๕.๕ การส่งข้อมูลตามข้อ ๕.๔ ให้ผู้เสียภาษีทราบ ให้ดำเนินการ ดังนี้ (๑) ระบุลำดับที่ตามบัญชีในประกาศขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (๒) แจ้งผู้เสียภาษีให้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล หากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้เสียภาษีทราบว่า มีสิทธิยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อแก้ไขให้ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ควรกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ	
๖	การแก้ไขเปลี่ยนแปลงบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๖.๑ บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำขึ้นอาจแก้ไขได้ใน ๒ กรณี ดังนี้ (๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตรวจสอบพบว่า บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมบัญชีดังกล่าวได้ (๒) ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ๖.๒ เมื่อได้รับคำร้องขอแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้พนักงานสำรวจตรวจสอบข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อแก้ไขให้ถูกต้อง ๖.๓ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้องจากผู้เสียภาษี ทั้งนี้ วิธีการแจ้งให้ดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดส่งรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๕.๔	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๑ และมาตรา ๓๒
๗	การแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์	๗.๑ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ต่อมาผู้เสียภาษีเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ตามแบบแจ้ง เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๕	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๙

ที่	ขั้นตอน	แนวทางการดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		๗.๒ วิธีการแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ นอกจากผู้เสียภาษีจะแจ้งการเปลี่ยนแปลงโดยยื่นแบบแจ้งเปลี่ยนแปลงที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว อาจแจ้งเปลี่ยนแปลงผ่านทางโทรสารจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำเป็นรูปแบบแอปพลิเคชันการรับส่งข้อความผ่านสื่อคอมพิวเตอร์หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยให้ประกาศให้ประชาชนทราบถึงวิธีการแจ้งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเผยแพร่ประกาศดังกล่าวทางเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ ๗.๓ เมื่อได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากผู้เสียภาษีแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นตรวจสอบและมีคำสั่งแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ในปีถัดไป	
๘	การจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๘.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ในบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีรายการห้องชุดตามข้อ ๕ มาใช้เป็นฐานข้อมูลเพื่อประกอบการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อปิดประกาศภายในเดือนมกราคม ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นสมควร ๘.๒ บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด มีรายละเอียด ดังนี้ (๑) บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามแบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ค.ส.๑) ประกอบด้วย (๑.๑) ข้อมูลที่ดิน ได้แก่ ประเภทที่ดิน (โฉนด/น.ส. ๓/ส.ป.ก. เป็นต้น) เลขที่ ลักษณะการทำประโยชน์ จำนวนเนื้อที่ดิน (ไร่/งาน/วา) ราคาประเมินต่อ ตร.ว. และรวมราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน (๑.๒) ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์) ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) ราคาประเมินต่อ ตร.ม. รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อม (ตามตารางคำนวณค่าเสื่อมที่กรมธนารักษ์กำหนด) ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม (๑.๓) ฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี และอัตราภาษี	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๙ - กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกฎหมายและระเบียบ
		(๒) บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ประกอบด้วย ชื่ออาคารชุด เลขทะเบียนอาคารชุด ที่ตั้งอาคารชุด ลักษณะการทำประโยชน์ เลขที่ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.) ราคาประเมินต่อ ตร.ม. ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด มูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี และอัตราภาษี ตามตัวอย่างบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ภ.ด.ส. ๒)	
๙	การคำนวณหามูลค่าฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	การคำนวณหามูลค่าฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่มาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้ ๙.๑ มูลค่าฐานภาษีของที่ดินให้นำจำนวนเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงนั้นๆ คูณด้วยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อ ตร.ว.) ๙.๒ มูลค่าฐานภาษีของสิ่งปลูกสร้างให้นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด x (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ม. - ค่าเสื่อมราคา) ๙.๓ มูลค่าฐานภาษีของห้องชุดให้นำพื้นที่รวมของทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตร.ม.) x ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาท/ตร.ม.) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อมราคา	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ - กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ (อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
๑๐	การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี	เมื่อคำนวณมูลค่าฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุดตามข้อ ๙ แล้ว ให้ตรวจสอบว่ามีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีหรือไม่ แล้วแต่กรณี ดังนี้ ๑๐.๑ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้ (๑) หากผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินหนึ่งแปลงให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น หักด้วย ๕๐ ล้านบาท หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษิดังกล่าวเท่ากับศูนย์ (๒) หากผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่า ๑ แปลงให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๕๐ ล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ - ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร - ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ			ข้อกำหนดและระเบียบ														
		<table><tr><th>ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</th><th>มูลค่า (ล้านบาท)</th><th>อัตราภาษี (ร้อยละ)</th></tr><tr><td rowspan="5">เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็น เจ้าของ)</td><td>ไม่เกิน ๗๕</td><td>๐.๐๑</td></tr><tr><td>เกิน ๗๕ - ๑๐๐</td><td>๐.๐๓</td></tr><tr><td>เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐</td><td>๐.๐๕</td></tr><tr><td>เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐</td><td>๐.๐๗</td></tr><tr><td>เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป</td><td>๐.๑๐</td></tr></table>	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็น เจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐			
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)																	
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็น เจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑																	
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓																	
	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕																	
	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗																	
	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐																	
		<table><tr><th>ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</th><th>มูลค่า (ล้านบาท)</th><th>อัตราภาษี (ร้อยละ)</th></tr><tr><td rowspan="3">ที่อยู่อาศัยหลัง หลัก (กรณีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น</td><td>ไม่เกิน ๒๕</td><td>๐.๐๓</td></tr><tr><td>เกิน ๒๕ - ๕๐</td><td>๐.๐๕</td></tr><tr><td>เกิน ๕๐ ขึ้นไป</td><td>๐.๑</td></tr></table>	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ที่อยู่อาศัยหลัง หลัก (กรณีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓	เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕	เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑							
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)																	
ที่อยู่อาศัยหลัง หลัก (กรณีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓																	
	เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕																	
	เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑																	
		<table><tr><th>ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</th><th>มูลค่า (ล้านบาท)</th><th>อัตราภาษี (ร้อยละ)</th></tr><tr><td rowspan="4">ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)</td><td>ไม่เกิน ๔๐</td><td>๐.๐๒</td></tr><tr><td>เกิน ๔๐ - ๖๕</td><td>๐.๐๓</td></tr><tr><td>เกิน ๖๕ - ๙๐</td><td>๐.๐๕</td></tr><tr><td>เกิน ๙๐ ขึ้นไป</td><td>๐.๑</td></tr></table>	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๒	เกิน ๔๐ - ๖๕	๐.๐๓	เกิน ๖๕ - ๙๐	๐.๐๕	เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑					
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)																	
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๒																	
	เกิน ๔๐ - ๖๕	๐.๐๓																	
	เกิน ๖๕ - ๙๐	๐.๐๕																	
	เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑																	
		<table><tr><th>ประเภทที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง</th><th>มูลค่า (ล้านบาท)</th><th>อัตราภาษี (ร้อยละ)</th></tr><tr><td rowspan="4">ที่อยู่อาศัย หลังอื่นๆ</td><td>ไม่เกิน ๕๐</td><td>๐.๐๒</td></tr><tr><td>เกิน ๕๐ - ๗๕</td><td>๐.๐๓</td></tr><tr><td>เกิน ๗๕ - ๑๐๐</td><td>๐.๐๕</td></tr><tr><td>เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป</td><td>๐.๑๐</td></tr></table>	ประเภทที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ที่อยู่อาศัย หลังอื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒	เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕	เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐					
ประเภทที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)																	
ที่อยู่อาศัย หลังอื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒																	
	เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓																	
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕																	
	เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐																	

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อมูลหมายเหตุและระเบียบ																
		<table><tr><th>ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</th><th>มูลค่า (ล้านบาท)</th><th>อัตราภาษี (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>๑. อื่นๆ</td><td>ไม่เกิน ๕๐</td><td>๐.๓</td></tr><tr><td rowspan="3">๒. ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่ เกิน ๓%)</td><td>เกิน ๕๐ - ๒๐๐</td><td>๐.๔</td></tr><tr><td>เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐</td><td>๐.๕</td></tr><tr><td>เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐</td><td>๐.๖</td></tr><tr><td></td><td>เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป</td><td>๐.๗</td></tr></table> ๑๒.๒ อัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ๑๒.๓ การออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีที่สูงกว่าอัตราภาษีที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๓๗ วรรคหก จะทำได้ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	๑. อื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓	๒. ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่ เกิน ๓%)	เกิน ๕๐ - ๒๐๐	๐.๔	เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕	เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖		เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗	
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)																	
๑. อื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓																	
๒. ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่ เกิน ๓%)	เกิน ๕๐ - ๒๐๐	๐.๔																	
	เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕																	
	เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖																	
	เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗																	
๑๓	การแจ้งประเมินภาษี	ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ตามแบบหนังสือแจ้งการประเมิน ภ.ด.ส. ๖ และส่งรายละเอียดการคำนวณภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบด้วยตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. ๗	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๔ - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๖ และข้อ ๙																
๑๔	การชำระภาษี	๑๔.๑ ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน โดยอาจชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (โดยส่ง ธนาณัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง ส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ และให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี) หรือโดยการชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีการอื่น และให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีเป็นวันที่ชำระภาษี ๑๔.๒ การชำระภาษีผ่านธนาคารหรือการชำระภาษีโดยวิธีการอื่นที่ได้ทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือกับกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เสียภาษีให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗ และข้อ ๘	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๑ - ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗ และข้อ ๘																

ที่	ขั้นตอน	แนวทางดำเนินการ	ข้อกฎหมายและระเบียบ
๑๕	การผ่อนชำระภาษี	๑๕.๑ ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีได้ โดยวงเงินที่ขอผ่อนชำระตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป ผ่อนชำระได้ ๓ งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน งวดที่ ๑ ภายในเดือนเมษายน งวดที่ ๒ ภายในเดือนพฤษภาคม และงวดที่ ๓ ภายในเดือนมิถุนายน ๑๕.๒ ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระ ให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๒ - กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา)
๑๖	ใบเสร็จรับเงิน	๑๖.๑ รูปแบบใบเสร็จรับเงินให้ใช้ตามแบบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพิมพ์ใบเสร็จรับเงิน (ภ.ด.ส. ๑๑) ได้ทางระบบ e-LAAS หรือออกใบเสร็จด้วยระบบมือตามแบบที่กำหนดดังกล่าว โดยสามารถสั่งทำแบบพิมพ์ใบเสร็จรับเงินได้จากโรงพิมพ์อาสารักขาตินแดนหรือโรงพิมพ์ในท้องถิ่นตามความเหมาะสม ๑๖.๒ ใบเสร็จรับเงินที่ใช้สำหรับรับเงินในปีงบประมาณใด ให้ใช้รับเงินภายในปีงบประมาณนั้นเท่านั้น เมื่อขึ้นปีงบประมาณใหม่ให้ใช้ใบเสร็จรับเงินเล่มใหม่ ใบเสร็จรับเงินฉบับใดที่ยังไม่ใช้ให้คงติดไว้กับเล่ม และให้ปฎิเสธหรือประทับตราเลิกใช้ เพื่อมิให้นำมาใช้รับเงินได้ต่อไป	- ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน การเบิกจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงิน และการตรวจเงินขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๗
๑๗	กรณีประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน	๑๗.๑ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียได้เฉพาะกรณีที่ยังไม่ครบถ้วนหรือยังไม่มีการแจ้งการประเมินไปยังผู้เสียภาษียุติแล้ว โดยทบทวนการประเมินได้ไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายของกำหนดเวลาการชำระภาษี เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดให้อำนาจองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีย้อนหลัง ๑๗.๒ กรณีที่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติม ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี เพื่อให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ๑๗.๓ กรณีที่เสียภาษีเกินกว่าที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของผู้เสียภาษี หรือจากการประเมินขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ชำระภาษี และให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องและแจ้งผลการพิจารณา คำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้อง	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔

ที่	ขั้นตอน	แนวทางการดำเนินการ	ข้อกฎหมายและระเบียบ
		๑๗.๔ กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาดให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ที่ได้รับเงินคืนในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับเงินคืนหรือจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน ๑๗.๕ ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	
๑๘	การเร่งรัดภาษีค้างชำระ	๑๘.๑ กรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ต้องชำระภาษีค้างชำระพร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ๑๘.๒ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระภาษีภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีพร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ๑๘.๓ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นทราบภายในเดือนมิถุนายนของปี เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำพิพากษา ทั้งนี้ จนกว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะออกหนังสือรับรองการเสียภาษีเพื่อมอบให้ผู้เสียภาษีนำไปแสดงต่อกรมที่ดินพร้อมหลักฐานใบเสร็จรับเงินเพื่อพิจารณายกเลิกการระงับสิทธิดังกล่าว ๑๘.๔ ถ้าผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เมื่อพ้น ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือ ยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของเสียภาษี ๑๘.๕ การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในกรณีขององค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล และเมืองพัทยา ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัด ๑๘.๖ การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้ใช้นาวิธการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจนำวิธีการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับได้ด้วย	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๘ ถึงมาตรา ๖๗ - พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมวด ๒/๑ การบังคับทางปกครอง - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๘ ถึงข้อ ๓๕

ที่	ขั้นตอน	แนวทางการดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
๑๙	เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	หากผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดให้ถือเป็นผู้ค้างชำระภาษี โดยต้องเสียค่าภาษีที่ค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้ ๑๙.๑ เบี้ยปรับ แล้วแต่กรณี ดังนี้ (๑) ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ (๒) ผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ (๓) ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ ๑๙.๒ เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ ๑๙.๓ เบี้ยปรับอาจได้ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น และผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖๘ ถึงมาตรา ๗๒ - กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการงดเบี้ยปรับ (อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
๒๐	การรวบรวมและจัดส่งข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๒๐.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรายงานข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมายังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดภายในเดือนมกราคมของทุกปี โดยข้อมูลประกอบด้วย (๑) รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ จำนวนผู้เสียภาษี จำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ จำนวนผู้ค้างชำระภาษี และจำนวนเงินภาษีค้างชำระ (๒) ข้อมูลการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีทุกรายตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๒๐.๒ ให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และกรุงเทพมหานครจัดส่งข้อมูลตามข้อ ๒๐.๑ พร้อมทั้งเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมายังกระทรวงมหาดไทยภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยรายงานผ่านระบบข้อมูลกลางองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจัดทำขึ้น	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๐ - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๐ และข้อ ๒๑

ที่	ขั้นตอน	แนวทางการดำเนินการ	ข้อกำหนดและระเบียบ
		๒๐.๓ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจะประมวลผลข้อมูลที่ได้รับรายงานและจัดส่งข้อมูลไปยังกระทรวงการคลัง และคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนมีนาคมของทุกปี	
๒๑	การขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๒๑.๑ กรณีเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และเมืองพัทยาที่มีปัญหาทางกฎหมายหรือปัญหาทางปฏิบัติสามารถขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ๒๑.๒ เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีคำปรึกษาหรือคำแนะนำแล้ว คณะกรรมการดังกล่าวจะส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำนั้นมายังกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณา ๒๑.๓ กรณีกระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าว กระทรวงมหาดไทยจะแจ้งเวียนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบ หากกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำ กระทรวงมหาดไทยจะส่งเรื่องพร้อมทั้งความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อพิจารณาวินิจฉัย ๒๑.๔ เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความเห็นแล้วจะแจ้งความเห็นไปยังผู้ขอคำปรึกษา และแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบ เพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบด้วย ๒๑.๕ กรณีกรุงเทพมหานครสามารถขอคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้โดยตรง	- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๑ ถึงมาตรา ๒๓ - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๖

วิธีการคำนวณภาระภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปี

ฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง วิธีการคำนวณภาระภาษีในแต่ละกรณี

กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

กรณีห้องชุด ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

อย่างไรก็ตาม กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา

การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1-10 หักค่าเสื่อมร้อยละ 1 ต่อปี, ปีที่ 11-42 หักค่าเสื่อมร้อยละ 2 ต่อปี, ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

2) ดิถังไม้ ปีที่ 1-5 หักค่าเสื่อมร้อยละ 2 ต่อปี, ปีที่ 6-15 หักค่าเสื่อมร้อยละ 4 ต่อปี, ปีที่ 16-21 หักค่าเสื่อมร้อยละ 5 ต่อปี, ปีที่ 22 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

3) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1-5 หักค่าเสื่อมร้อยละ 3 ต่อปี, ปีที่ 6-15 หักค่าเสื่อมร้อยละ 5 ต่อปี, ปีที่ 16-18 หักค่าเสื่อมร้อยละ 7 ต่อปี, ปีที่ 19 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งาน

การกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยจะแบ่งอัตราตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

1) เกษตรกรรม อัตราเพดานร้อยละ 0.2, 2) ที่อยู่อาศัย ร้อยละ 0.5, 3) อื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม) ร้อยละ 2, 4) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ร้อยละ 5 สำหรับอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดโดยรัฐบาล และออกเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ดังนี้ 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่เกษตรกร และเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก ดังนี้ หากไม่เกิน 50 ส้านบาท จะยกเว้นภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง, หากเกินกว่า 50 ส้านบาท ไม่เกิน 100 ส้านบาท จะถูกเรียกเก็บร้อยละ 0.05 และหากเกินกว่า 100 ส้านบาทขึ้นไป จะถูกเรียกเก็บร้อยละ 0.10

2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยหลังที่ 2 ในส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยหลายหลัง จะต้องเสียภาษีสำหรับที่พักอาศัยหลังอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้เป็นบ้านพักอาศัยหลักในอัตรา ดังนี้ มูลค่าทรัพย์สิน ไม่เกิน 5 ล้านบาท อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.03, เกินกว่า 5 ล้าน ไม่เกิน 10 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.05, เกินกว่า 10 ล้าน ไม่เกิน 20 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.10, เกินกว่า 20 ล้าน ไม่เกิน 30 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง 0.15, เกินกว่า 30 ล้าน ไม่เกิน 50 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.20, เกินกว่า 50 ล้าน ไม่เกิน 100 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.25 และสุดท้าย เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.30

3) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือไปจากใช้เพื่อการเกษตรและพักอาศัย กฎหมายกำหนดให้เสียภาษีในอัตรา ดังนี้ มูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 20 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.3 มูลค่าทรัพย์สิน 20 ล้าน แต่ไม่เกิน 50 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.5, มูลค่าทรัพย์สินเกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.7 หากเป็นมูลค่าทรัพย์สิน เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน ถูกเรียกอัตราภาษี ร้อยละ 0.9 หากเป็นมูลค่าทรัพย์สิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 3,000 ล้าน ถูกเรียกเก็บภาษี ร้อยละ 1.2 และเกินกว่า 3,000 ล้านบาทขึ้นไป ถูกเรียกเก็บ ร้อยละ 1.5

การบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาล และผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การบรรเทาภาระภาษีโดยรัฐบาล รัฐบาลสามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาภาระภาษี โดยมีมาตรการ ดังนี้

(1) ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ 75 ของภาระภาษีที่ต้องเสีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น บ้านพักอาศัยหลัก ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น

(2) ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินที่เจ้าของซื้อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นเวลา 1 ปี และที่ดินที่ดินบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ มาเพื่อพัฒนาเป็น โครงการที่พักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา 3 ปี เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง เป็นต้น

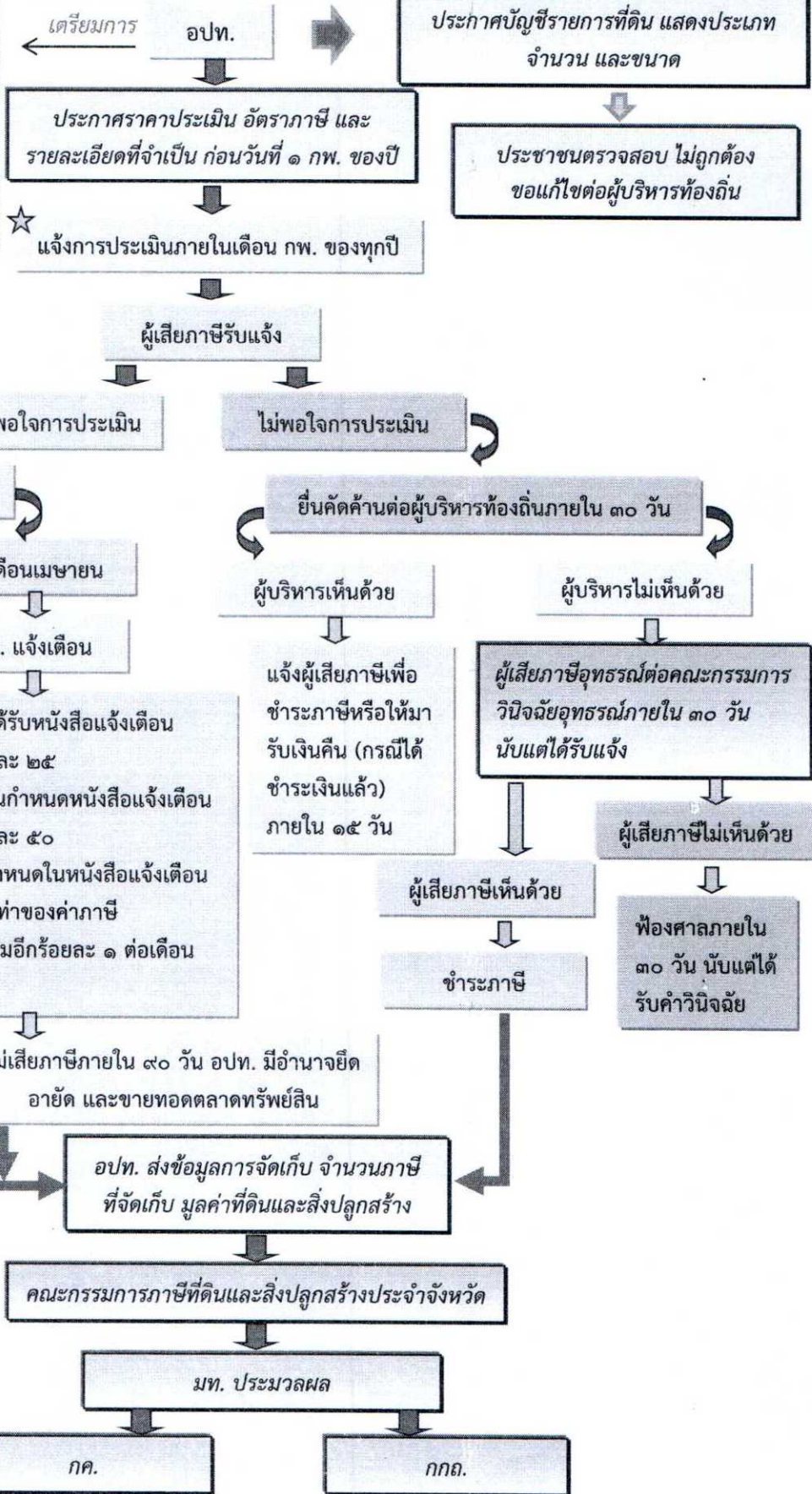
2) การลดและยกเว้นภาษี โดยผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีต่อไปนี้

(1) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอัน พ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น

(2) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือ ทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น

แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี
๒. สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๓. ทำบัญชีรายการที่ดิน แสดงประเภท จำนวน และขนาด
๔. กรมธนารักษ์ส่งราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ อบท.



หมายเหตุ ☐

- การดำเนินการที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายเดิม
- ภาษีหมายถึง ปีปฏิทิน (๑ มค. ของปี)