



หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับเจ้าหน้าที่ งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลโคกคอน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

หลักเกณฑ์ วิธีการจัดเก็บภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๒ (พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่นๆ ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

๑. ที่อยู่อาศัยหลังแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

*มีบ้าน ๑ หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

*มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่า ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ ๐.๐๓-๐.๑๐% และหลังจากปี ๒๕๖๔ เป็นต้นไปจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๒. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน ๑๐ ล้านบาทขึ้นไปในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒-๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๓. ที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ จะไม่ได้การยกเว้นใดๆ โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ ต้องเสียภาษี แบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒-๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๔.ที่ดินทำการเกษตร กรณี บุคคลธรรมดา

สำหรับทำการเกษตรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนเกษตรกรที่มีที่ดินมูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ช่วง ๓ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๕๖๕ กฎหมายยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่า ๕๐ ล้านบาท ต้องเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

กรณี นิติบุคคล

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๑-๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

๕.อื่นๆที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ฯลฯ

หากมีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำการเกษตรกรรมโดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓-๐.๗% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๑.๒% กรณีมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ ๒ หรืออื่นๆ นั้นสามารถหักหักวงการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบบัตร ๓%

หลักฐานเอกสาร

- ๑.บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
- ๒.โฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาอย่างอื่น
- ๓.ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย (ถ้ามี)
- ๔.ใบมอบอำนาจกรณีให้ผู้อื่นทำแทน
- ๕.อื่นๆ

| ขั้นตอน | ขั้นตอนของงาน | ระยะเวลาปฏิบัติ |
|---|--|---|
| <p>ขั้นตอนที่ ๑</p> <p>ขั้นตอนที่ ๒</p> | <p>การเตรียมการ</p> <p>๑.๑ แต่งตั้งเจ้าพนักงานและประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑.๒ จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑.๓ ประกาศบัญชีรายชื่อรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(รายบุคคล)</p> <p>๑.๔ ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข</p> <p>๑.๕ กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท./ดาวิน โหลดข้อมูลราคาประเมินรอบใหม่</p> <p>๑.๖ ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี</p> <p>๑.๗ จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑.๘ ประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑.๙ แจ้งผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส.๗) โดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี</p> <p>๑.๑๐ รับคำร้องอุทธรณ์และแจ้งผลให้ทราบ</p> <p>ดำเนินการจัดเก็บ</p> <p>๑.รับชำระภาษี</p> <p>๒.รับชำระภาษีเบี้ยปรับและเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนดกรณีปกติ</p> <p>-รับชำระภาษี (ชำระภาษีในทันที หรือชำระภาษีภายในกำหนดเวลา) ภายในเดือนเมษายน</p> <p>กรณีพิเศษ</p> <p>๑.ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน)</p> <p>-รับชำระภาษีเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน</p> <p>๒.ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ไม่เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน)</p> <p>-รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน</p> | <p>ตุลาคม - พฤศจิกายน</p> <p>ตุลาคม - พฤศจิกายน</p> <p>ภายในเดือนพฤศจิกายน</p> <p>พฤศจิกายน - ธันวาคม</p> <p>ธันวาคม - กุมภาพันธ์</p> <p>ธันวาคม - กุมภาพันธ์</p> <p>มกราคม</p> <p>ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์</p> <p>ภายในเดือนกุมภาพันธ์</p> <p>กุมภาพันธ์</p> <p>มีนาคม - เมษายน</p> <p>พฤษภาคม - กันยายน</p> <p>มีนาคม - เมษายน</p> <p>พฤษภาคม - กันยายน</p> <p>พฤษภาคม - กันยายน</p> |

| ขั้นตอน | ขั้นตอนของงาน | ระยะเวลาปฏิบัติ |
|--------------|---|--|
| ขั้นตอนที่ ๓ | <p>๓.ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน</p> <p>-รับชำระหนังสือ เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ๑ ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน</p> <p>๔.ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี</p> <p>-รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่(ลงทะเบียน เลขที่รับ)</p> <p>-ออกหนังสือให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสถานที่</p> <p>-ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ</p> <p>-รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม</p> <p>ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ</p> <p>๑.ไม่ชำระภาษีในเวลาที่กำหนด</p> <p>-เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี</p> <p>-สำรวจบัญชีผู้ค้างชำระภาษี</p> <p>-รับชำระภาษี กรณีผู้เสียภาษีชำระเกินกำหนดเวลา (มีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)</p> <p>-มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายในเวลา</p> <p>-ออกตรวจสอบ/ไม่พบผู้ค้างชำระภาษี</p> <p>-มีหนังสือแจ้งเตือนอายัดและขายทอดตลาด</p> <p>๒.รายงานผู้ค้างชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินทราบ</p> <p>๓.รายงานค่านวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้คณะกรรมการภาษีประจำจังหวัดทราบ</p> | <p>กุมภาพันธ์ - เมษายน</p> <p>กุมภาพันธ์ - มิถุนายน</p> <p>มีนาคม - กรกฎาคม</p> <p>มีนาคม - กันยายน</p> <p>พฤษภาคม</p> <p>พฤษภาคม - มิถุนายน</p> <p>มิถุนายน-กันยายน</p> |