



เทศบาลตำบลโยนก

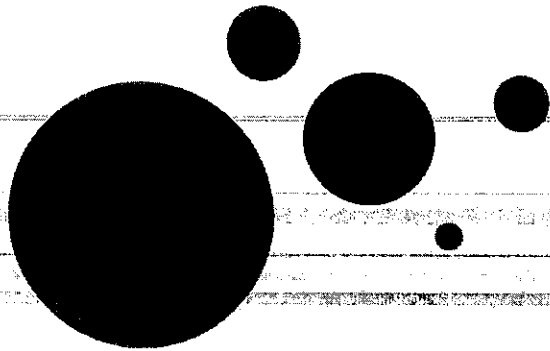
TAX

คู่มือการปฏิบัติงานภาษีป้าย (แก้ไขเพิ่มเติม)

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลโยนก
อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

โทร.053-650509 ต่อ 104

ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



๑. การสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ก่อนการสำรวจ

อปท.

แต่งตั้ง
เจ้าพนักงานสำรวจ

ประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะ
ดำเนินการสำรวจ (ปิดประกาศ
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน)

แสดงบัตร
ประจำตัวต่อ
บุคคลที่
เกี่ยวข้อง

สำรวจทรัพย์สินประเภทที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด (ประเภท
จำนวน ขนาด การใช้ประโยชน์
อายุของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง

ประชาชนอำนวยความสะดวก
ตามสมควร

○ คำสั่ง (อปท.)

○ ที่...../.....

○ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

○

○ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จึงแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงาน
เก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ดังนี้

○ ๑. เป็นพนักงานประเมิน

○ ๒. เป็นพนักงานเก็บภาษี

๓. เป็นพนักงานสำรวจ

○ ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่.....ไป

○ (.....)

○ (ผู้บริหารท้องถิ่น)

○ ประกาศ.....

○ เรื่อง การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

○

○ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.เจ้าพนักงานสำรวจ ได้แก่

จะเข้าทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ตั้งแต่

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.ระหว่างเวลา.....ถึง

เวลา.....น.

○ จึงประกาศให้เจ้าของที่ดินแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินและรายการอื่นๆ ต่อ

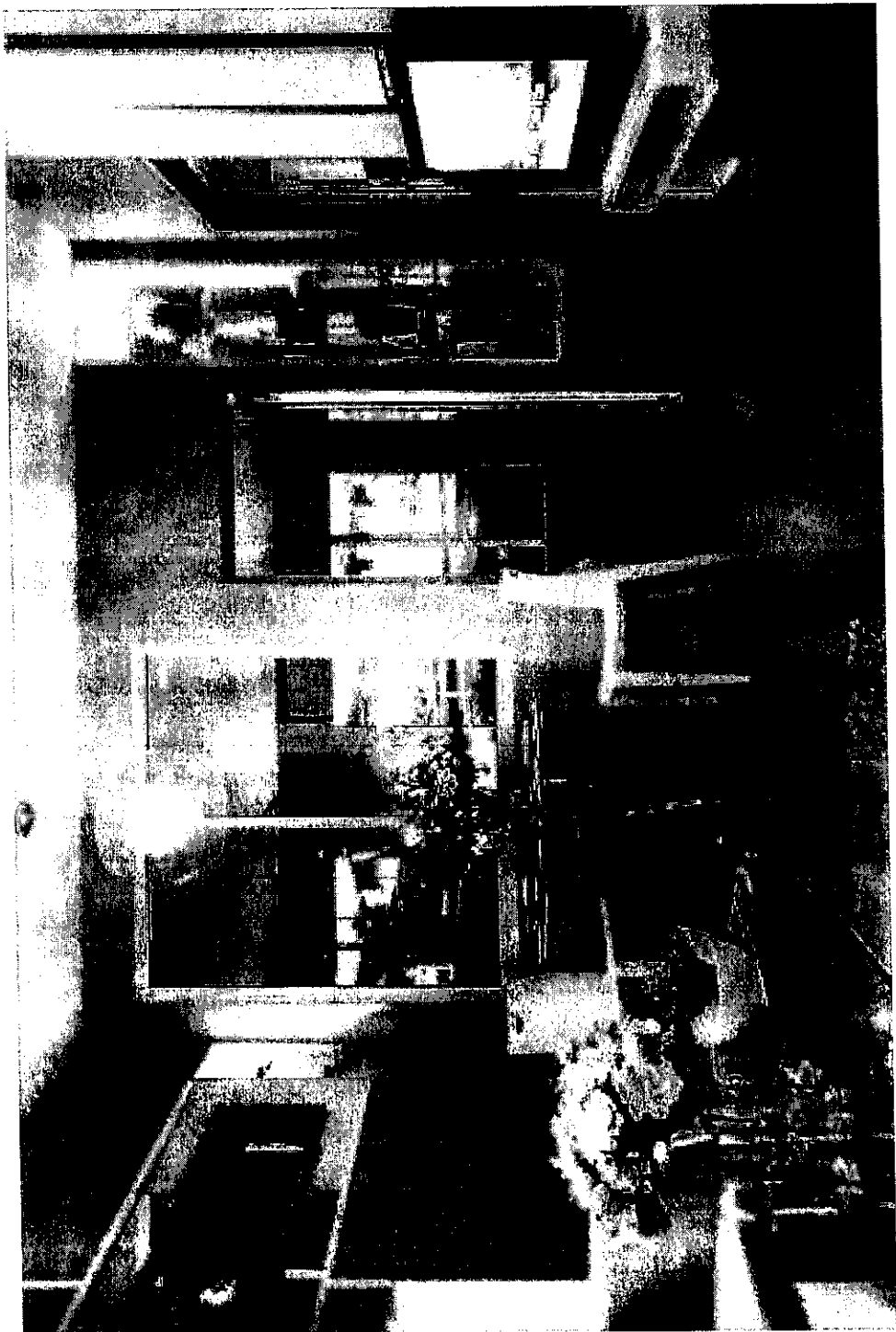
เจ้าพนักงานสำรวจตามวัน เวลา ที่กำหนดข้างต้น

○ ประกาศ ณ วันที่.....

○ (ลงชื่อ).....

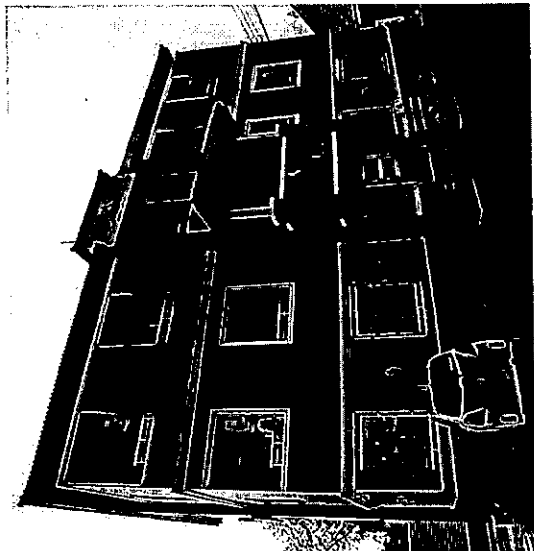
○ ผู้บริหารท้องถิ่น

ห้องชุด เช่น คอนโด (ให้วัดพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเป็น ตร.ม.)

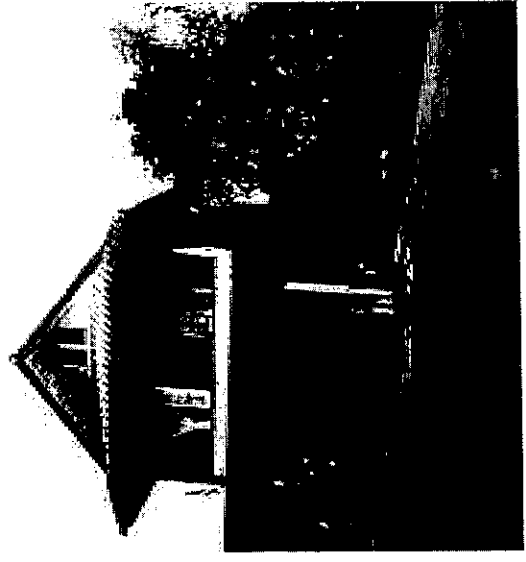


๓. สำราญประเพณี ลักษณะ และอายุของสิ่งปลูกสร้าง

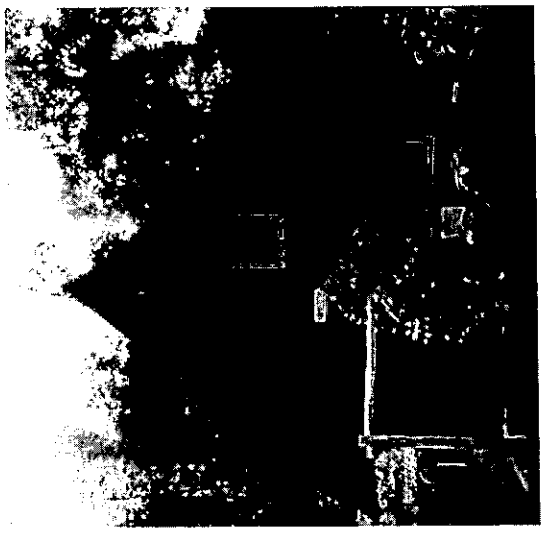
ตึก



ครึ่งตึกครึ่งไม้



ไม้



๒. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อปท.

จัดทำบัญชีรายการที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

ปิดประกาศเป็นเวลา
ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

ต้องแสดงประเภท จำนวน
ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่งข้อมูลให้ผู้เสีย
ภาษีแต่ละรายด้วย

แบบบัญชีรายการห้องชุด

ชื่อ อพท.

ที่	ชื่ออาคารชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้ง				เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ลักษณะการประเมิน (ตร.ม.)			หมายเหตุ
			โฉนดเลขที่	พื้นที่สำรวจ	ตำบล	อำเภอ			อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์	
๑	อาคารสินทรัพย์ อาคาร ๑	๒๒๒๔	๕๔๓	๑๑๔	บางเขน	บางเขน	๒๐๐/๑	๕๐	๕๐			
							๒๐๐/๒	๕๐	๕๐			

การแก้ไขข้อพิพาทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กรณีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ให้ประชาชนให้ประชาชน
แจ้ง อบท. ภายใน 60 วัน

บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียหายเห็นว่าไม่ถูกต้อง

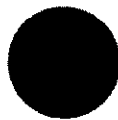
บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้อง

ยื่นคำร้องต่อ
ผู้บริหาร

ผู้บริหารสั่งเจ้าพนักงานสำรวจตรวจสอบ
(แจ้งผลดำเนินการให้ผู้เสียหายทราบ
ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับคำร้อง)

ผู้บริหารมีอำนาจสั่งแก้ไข

2. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



การประเมินภาษี

- กรมธนารักษ์หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้ อปท. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการ
ประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมิน

ราคาประเมิน

- อปท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และประกาศอัตราภาษี ก่อนวันที่
1 กุมภาพันธ์ของปี

ประกาศ

- นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษี
ตามการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

การประเมิน

- อปท. แจ้งการประเมิน โดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์

แจ้งประเมิน

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.)

ซึ่งอนุกรมการประจำจังหวัด..... ได้กำหนดไว้

และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว

วันที่เดือน.....ปี

จังหวัด.....

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	x,xxx	
200	ประเภทบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์)	x,xxx	
300	ประเภทห้องแถว	x,xxx	
400	ประเภทตึกแถว	x,xxx	
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
	501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x,xxx	
	502 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกินกว่า 300 ตารางเมตร ขึ้นไป	x,xxx	

504	โรงจอดรถ	x,xxx	
505	สถานศึกษา	x,xxx	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	x,xxx	
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	x,xxx	
507	โรงแรมหรู	x,xxx	
508	สถานพยาบาล	x,xxx	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	x,xxx	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	x,xxx	
510	ภัตตาคาร	x,xxx	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	x,xxx	
511/2	อาคารพาณิชย์รวมประเภทค้าปลีก ค้าส่ง	x,xxx	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	x,xxx	พื้นที่จอดรถและบริเวณให้ถ่าย
513	โรงงาน	x,xxx	
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x,xxx	พื้นที่จอดรถอาคาร
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	x,xxx	พื้นที่จอดรถอาคาร
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	x,xxx	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	x,xxx	
519	อาคารจอดรถ	x,xxx	
520/1	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	x,xxx	
520/2	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	x,xxx	
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทใช้วีรกรรมยนต์	x,xxx	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	x,xxx	
524	สระว่ายน้ำ	x,xxx	
525	ถนบกัพพอนเนกประสงคั	x,xxx	
526	ถนบกอนนกรัรต	x,xxx	
527	พ่ท่ท่ยบเรื่อ	x,xxx	
528	ร่อเงยงสัศว	x,xxx	
529	ร่วคอนนกรัรต	x,xxx	รวมประตู
530	ร่วลวตตัก	x,xxx	รวมประตู
531	ป่ยอเมชณน	x,xxx	พื้นที่โครงการสำนักงานที่ติดกัน

การหักค่าเสื่อมสภาพของสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท

ค่าเสื่อมสภาพ (ร้อยละ)

ตึก

- ปีที่ 1-10 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ต่อปี
- ปีที่ 11-42 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี
- ปีที่ 43 เป็นต้นไป ร้อยละ 76 ตลอดอายุใช้งาน

ตึกครึ่งไม้

- ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี
- ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 ต่อปี
- ปีที่ 16-21 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี
- ปีที่ 22 เป็นต้นไป ร้อยละ 85 ตลอดอายุใช้งาน

ไม้

- ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ต่อปี
- ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี
- ปีที่ 16-18 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7 ต่อปี
- ปีที่ 19 เป็นต้นไป ร้อยละ 93 ตลอดอายุใช้งาน

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง (1)	๐	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕	๑๖	๑๗	๑๘	๑๙	๒๐	๒๑	๒๒	๒๓	๒๔	๒๕	๒๖	๒๗	๒๘	๒๙	๓๐	๓๑	๓๒	๓๓	๓๔	๓๕	๓๖	๓๗	๓๘	๓๙	๔๐	๔๑	๔๒	๔๓	๔๔	๔๕	๔๖	๔๗	๔๘	๔๙	๕๐																																																	
ประเภทที่ ๑ พักรอยละ	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕	๑๖	๑๗	๑๘	๑๙	๒๐	๒๑	๒๒	๒๓	๒๔	๒๕	๒๖	๒๗	๒๘	๒๙	๓๐	๓๑	๓๒	๓๓	๓๔	๓๕	๓๖	๓๗	๓๘	๓๙	๔๐	๔๑	๔๒	๔๓	๔๔	๔๕	๔๖	๔๗	๔๘	๔๙	๕๐	๕๑	๕๒	๕๓	๕๔	๕๕	๕๖	๕๗	๕๘	๕๙	๖๐	๖๑	๖๒	๖๓	๖๔	๖๕	๖๖	๖๗	๖๘	๖๙	๗๐	๗๑	๗๒	๗๓	๗๔	๗๕	๗๖	๗๗	๗๘	๗๙	๘๐	๘๑	๘๒	๘๓	๘๔	๘๕	๘๖	๘๗	๘๘	๘๙	๙๐	๙๑	๙๒	๙๓	๙๔	๙๕	๙๖	๙๗	๙๘	๙๙	๑๐๐
ประเภทที่ ๒ พักรอยละ	๒	๔	๖	๘	๑๐	๑๒	๑๔	๑๖	๑๘	๒๐	๒๒	๒๔	๒๖	๒๘	๓๐	๓๒	๓๔	๓๖	๓๘	๔๐	๔๒	๔๔	๔๖	๔๘	๕๐	๕๒	๕๔	๕๖	๕๘	๖๐	๖๒	๖๔	๖๖	๖๘	๗๐	๗๒	๗๔	๗๖	๗๘	๘๐	๘๒	๘๔	๘๖	๘๘	๙๐	๙๒	๙๔	๙๖	๙๘	๑๐๐																																																		
ประเภทที่ ๓ พักรอยละ	๓	๖	๙	๑๒	๑๕	๑๘	๒๑	๒๔	๒๗	๓๐	๓๓	๓๖	๓๙	๔๒	๔๕	๔๘	๕๑	๕๔	๕๗	๖๐	๖๓	๖๖	๖๙	๗๒	๗๕	๗๘	๘๑	๘๔	๘๗	๙๐	๙๓	๙๖	๙๙	๑๐๐																																																																		

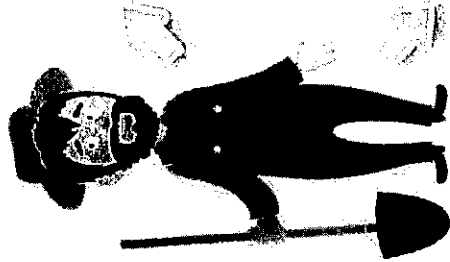
หมายเหตุ: การมีจำนวนให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยหักจากการกำหนดเวลาที่เกินกำหนดไว้ โดยผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือผู้รับจ้างก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้จำนวนตามบัญชีนี้เป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

3. การคำนวณ และการประเมินภาษี

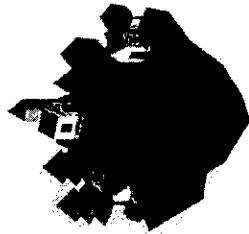
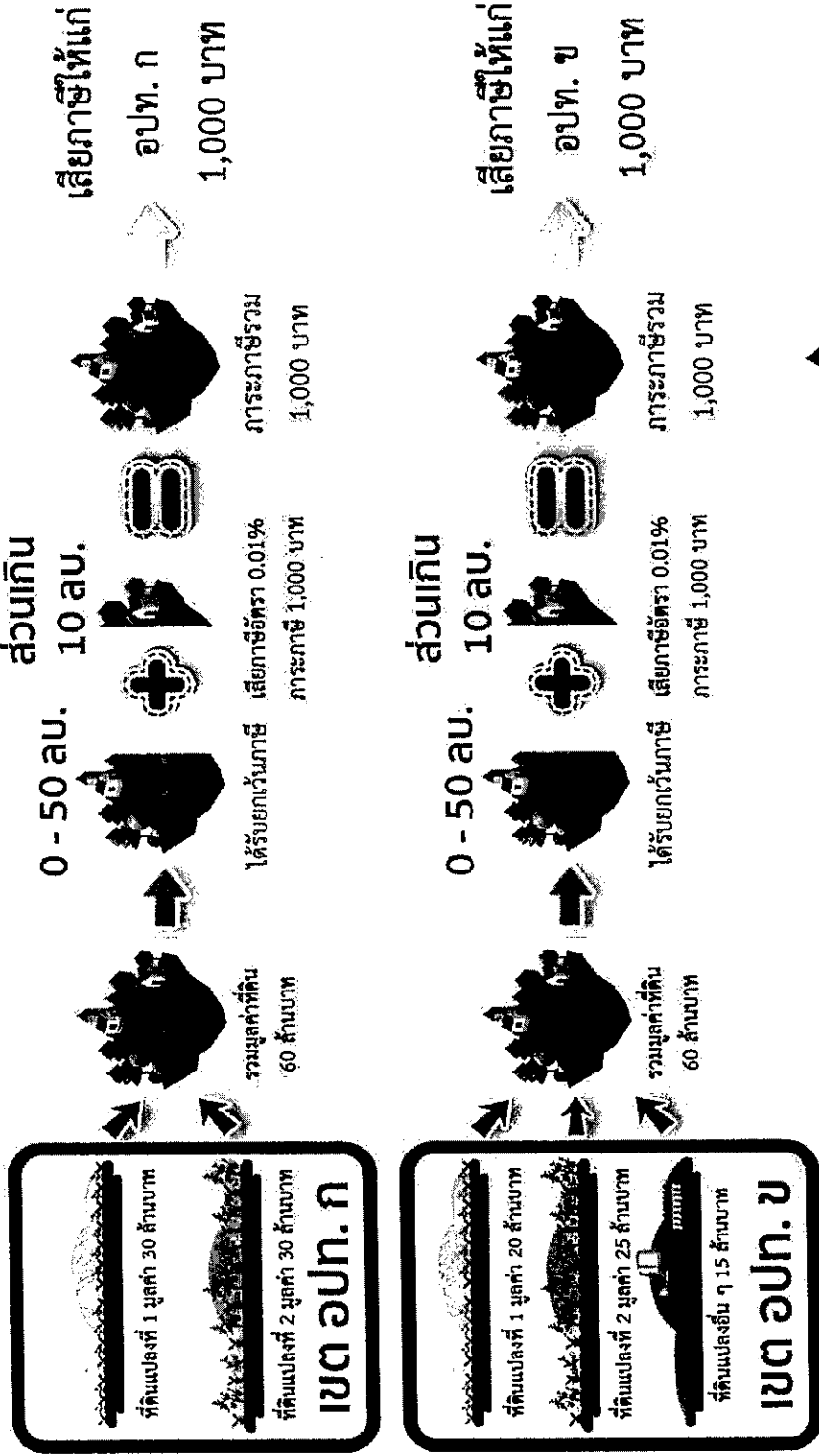




การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายชัยมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

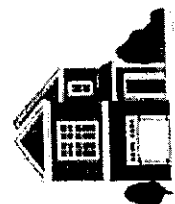










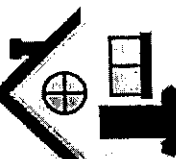








Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สรุป ภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายชัย
เท่ากับ 2,000 บาท



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au.	ส่วนเกิน 10 au.
 บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 au.)	 ได้รับยกเว้นภาษี
	
 เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท	 ภาระภาษีรวม 3,000 บาท
<hr/>	
0 - 10 au.	ส่วนเกิน 10 au.
 บ้านหลังหลัก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 au.)	 ได้รับยกเว้นภาษี
	
 เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท	 ภาระภาษีรวม 2,000 บาท
<hr/>	
0 - 50 au.	ส่วนเกิน 10 au.
 บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 au.)	 เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท
	
 เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท	 ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย)

นาย ก. ที่ดิน 100 ตารางวา ตารางวาละ 30,000 บาท มีบ้านไม้ 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 80 ตารางเมตร อายุ 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท

1. คำนวณที่ดิน = $100 \times 30,000 = 3,000,000$ บาท

2. คำนวณสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) = $80 \times 600 = 48,000$ บาท

หักค่าเสื่อมร้อยละ 40 ต่อปี $48,000 - 19,200 = 28,800$ บาท

3. ที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง $3,000,000 + 28,800 = 3,028,800$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีปลูกพืชบนที่ดินของบุคคลอื่น)

○ นาย ก. มีที่ดิน 100 ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ 30,000

ให้ปลูกปลูกบ้านพักอาศัย 1 หลังเต็มพื้นที่ บ้านไม้ 1 ชั้น

พื้นที่ 80 ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี ตารางเมตรละ

600 บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน

- นาย ก. (ที่ดิน)

$$100 \times 30,000 = 3,000,000 \times 0.02\% = 600 \text{ บาท}$$

$$\text{- ลูก (บ้าน) } 80 \times 600 = 48,000 \text{ หักค่าเสื่อมร้อยละ 40}$$

$$48,000 - 19,200 = 28,800 \text{ (ไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้น)}$$

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

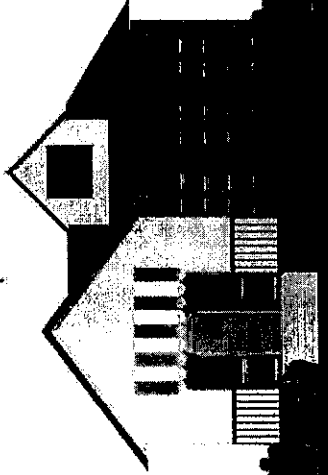
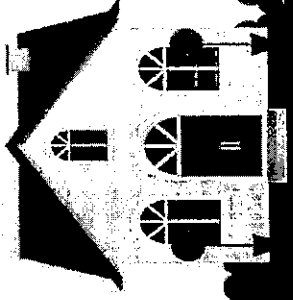
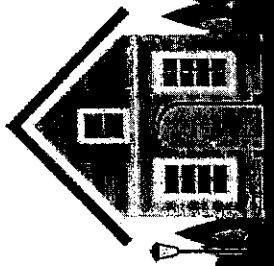


บ้านบิดา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา :   ยกเว้น 50 ล้านบาท

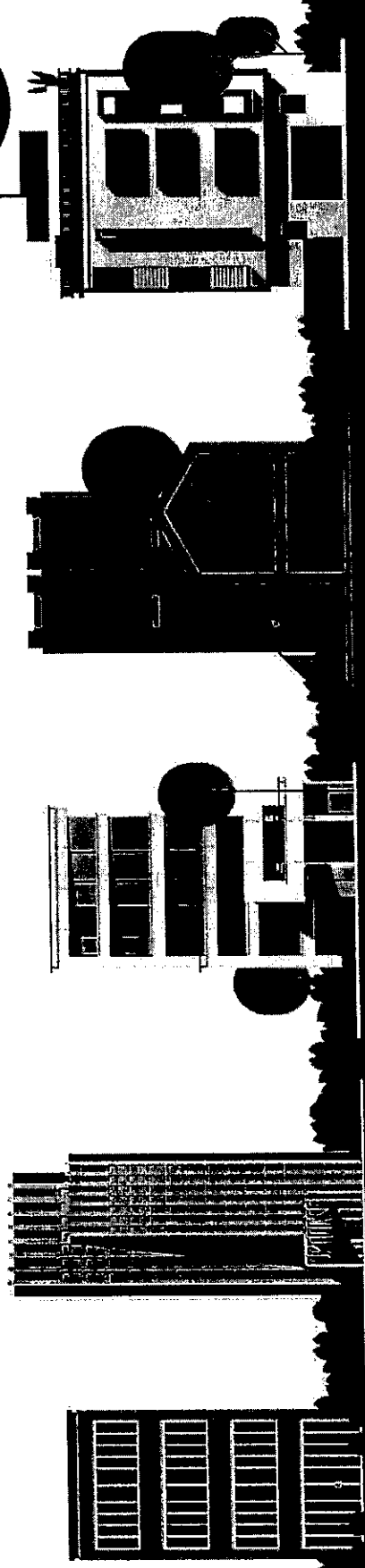
บุตรคนที่ 1 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ ภาษีหองชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลักหลัก : [มูลค่าหองชุด] + ยกเว้น 50 ล้านบาท [X] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : [มูลค่าหองชุด] [X] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารทั้งหมด] [X] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด \times ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

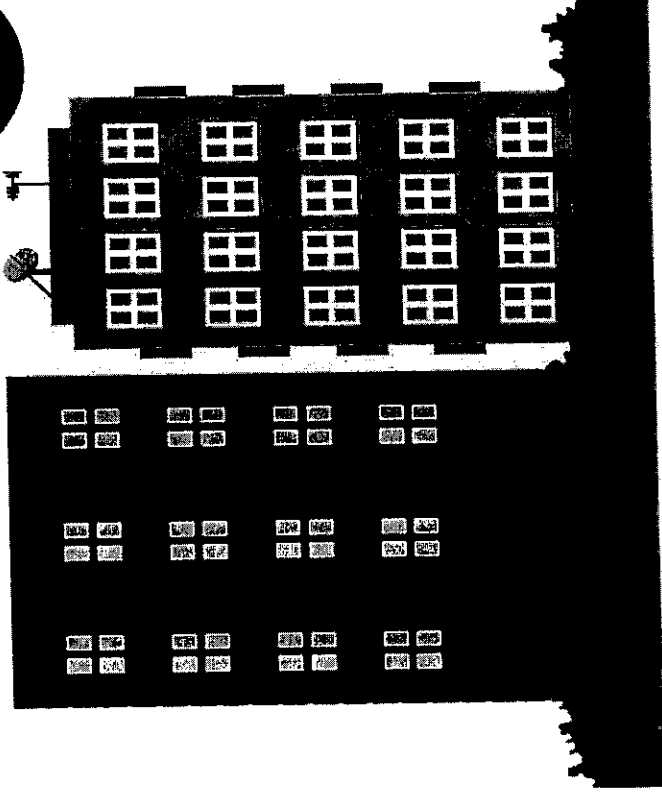
ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด \times อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :

1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาวะภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

: ให้ อปท. จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่
รมว.กค. และ รมว.มท. ประกาศกำหนด

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชย์กรรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)



อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



มูลค่าที่ดิน)



ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีที่อยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เกษตรกรรม*

*ใช้หลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



มูลค่าที่ดิน)



ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา

ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 เขต อบต.



อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

$$\text{การะภาษีทั้งหมด} = \left\{ \begin{array}{l} \text{ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนเกษตรกรรม} \end{array} \right.$$

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า



การคำนวณภาษีอาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นเจ้าของบุคคลเดียวกัน

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย

พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า

พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

ส่วนที่ใช้อาศัยทั้ง 2 ห้อง



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

มูลค่าอาคาร



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



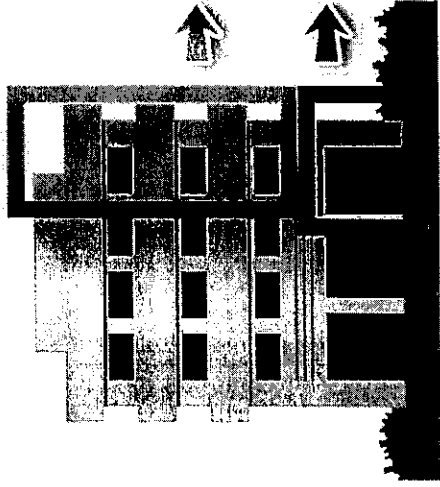
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

[ส่วนที่ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน \times สัดส่วนที่อยู่อาศัย) \times ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัย
โดยมีอยู่ในทะเบียนบ้าน

\times อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน \times สัดส่วนทำการค้า)] \times อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณตามสัดส่วน

ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมินต่อ ตร.ว. 74,000 บ.
สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมินต่อ ตร.ม. 45,000 บ.

$$1. \text{ราคาประเมินที่ดิน} = 50 \times 74000 = 3,700,000 \text{ บาท}$$

$$2. \text{ราคาสิ่งปลูกสร้าง} = 90 \times 45000 = 4,050,000 \text{ บาท (ยังไม่หักค่าเสื่อม)}$$

$$\text{รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} = 7,750,000 \text{ บาท}$$

คำนวณตามสัดส่วน

$$\begin{aligned} \text{○} \text{ชั้นล่างประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.} &= 30 \times 100/90 = 33\% \\ &= 7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{○} \text{2 ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.} &= 60 \times 100/90 = 67\% \\ &= 7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500 \text{ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)} \end{aligned}$$

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่...../..... สำนักงาน/ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

- ๑. ที่ดิน จำนวนแปลง
- ๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง
- ๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....ห้อง/หลัง

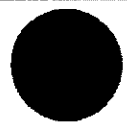
พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน บาท (.....) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดง

รายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้
ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงาน/ที่ทำการ
.....ภายในเดือนเมษายนของทุกปี หรือ.....

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙
และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมิน
ไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินได้ โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหาร
ท้องถิ่นตามแบบ ภ.ด.ส. ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่น
ไม่เห็นชอบกับคำร้องนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์
ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์
มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และ
มาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ



(.....) คำแห่ง.....

พนักงานประเมิน

การชำระภาษี

- ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ณ ที่ทำการ หรือสำนักงานของ อปท. หรือโดยวิธีอื่น เช่น ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร

การชำระ

- ผู้เสียภาษีอาจผ่อนชำระภาษีเป็นงวดๆ งวดละเท่าๆ กันได้ (หลักเกณฑ์เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง)

การผ่อน

- กรณี อปท. ประเมินภาษีผิดพลาด มีอำนาจทบทวนการประเมินได้

ประเมินผิด

ตารางเบิกครุภัณฑ์เครื่องเล่น

.....
 เลขที่.....
 เลขที่.....

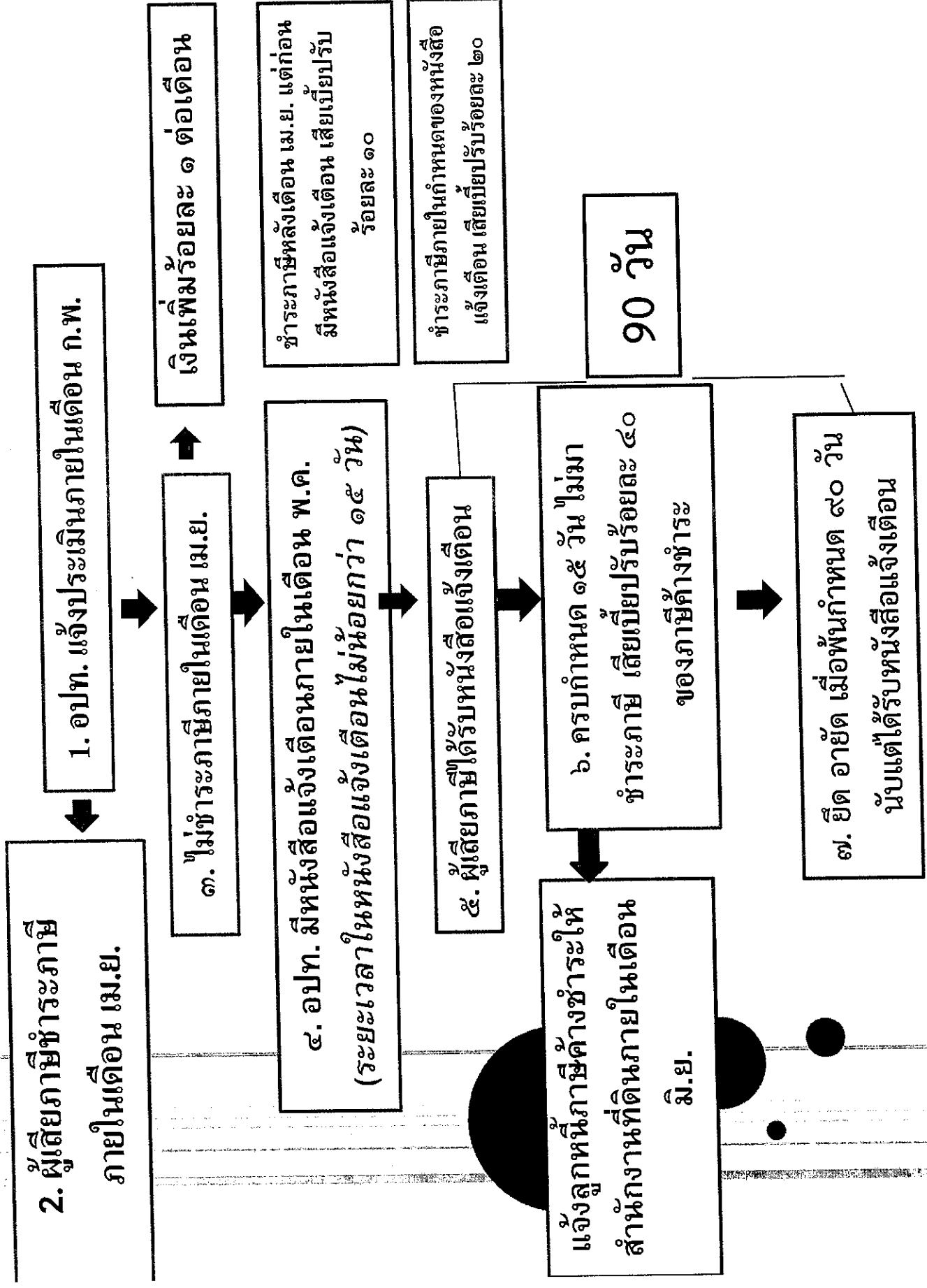
ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วันที่.....เดือน พ.ศ.

ได้รับเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก.....
 อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ตามหนังสือแจ้งการประเมิน
 เลขที่...../..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่	รายการ	จำนวนเงิน		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
๓	ค่าน้ำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
๒	เบี้ยปรับ ร้อยละ.....			
๓	เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา.....เดือน			
คำอธิบาย (.....)				

4. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ



5. การคัดค้าน อุทธรณ์ และฟ้องคดีภาษี



1. ยื่นคำคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่น (แบบคำคัดค้าน)
ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี

ม.ค.ส.....

คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี

พ.ศ.....ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งข้าพเจ้า

ได้รับเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....นี้

ข้าพเจ้า.....ขอคัดค้านการประเมินภาษี

หรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง เนื่องจาก

โดยข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐาน จำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาขอทบทวนการประเมิน
หรือการเรียกเก็บภาษีใหม่

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง

(.....)

2. ¹ไม่เห็นด้วยสามารถยื่นอุทธรณ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การ
ประเมินภาษี...ภายใน 30 วัน นับแต่¹ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกอบด้วย ¹ผมจ. เป็นประธาน จพง, ที่ตั้งจังหวัด ชนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการ
และผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่¹ ผมจ. แต่งตั้งจำนวน ๑ คน ผู้แทนของ
ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. ในจังหวัด ไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ
ผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานและกรรมการแต่งตั้งไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ
ข้าราชการ สจจ. ที่ ¹ผมจ. แต่งตั้ง เป็นเลขาฯ และผู้ช่วยเลขาฯ

มีอำนาจ

- สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ
อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์¹ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี หรือ¹คืนภาษี

3. ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วัน
นับแต่ได้รับทราบผลคำวินิจฉัย

กรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติ

1. หากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
2. คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำไปยัง มท. เพื่อพิจารณา
3. มท. เห็นด้วย แจ้งให้คณะกรรมการฯ ทราบ ภายใน 15 วัน และแจ้งให้คณะกรรมการฯ และ อบท. ในจังหวัดอื่นทราบ
4. มท. ไม่เห็นด้วย ส่งเรื่องหรือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (1)

- ในชั้นการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างของ กกก.กฤษฎีกา (คณะที่ ๑๒)
ได้กำหนดใหม่ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ปลัด กค. เป็นประธาน
ปลัด มท. อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อสธ.
อธิบดีกรมสรรพากร ผอ.สศค. เป็นกรรมการ และ
และมี ขรก.สศค. เป็นเลขานุการ

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2)

- คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. นี้ ตามที่ กกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้คำปรึกษา/คำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่น และส่งให้ มท. ซึ่งไม่เห็นด้วย ให้ส่ง กกก. ดังกล่าว หรือตามที่ กค. หรือ กทม. ร้องขอ เพื่อวินิจฉัย และคำวินิจฉัยให้เป็นที่สุด

บทเฉพาะกาล (1)

-บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน
กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วย
การกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมิน
ภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. ๓๒ ใ้ยังคง
ใช้บังคับต่อไปในการจัดเก็บภาษีดังกล่าวที่ต้องเสียหรือ
พึงชำระหรือค้างชำระก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.

บทเฉพาะกาล (2)

- เพิ่มเติมบทเฉพาะกาล กำหนดให้กรมที่ดิน จัดส่ง ข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ์ ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของ อปท. ให้แก่ อปท. นั้น เพื่อใช้เตรียมการจัดเก็บ ภาษีภายใน 60 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ มีผลใช้บังคับ

การบรรเทาภาระภาษี

- ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้าง
ในกรณีและผู้เสียภาษีชำระภาษีสูงกว่าภาษีที่ต้องเสีย
ในปีก่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ให้และผู้เสียภาษีเสียตามจำนวนเดิมก่อน เหลือภาษี
เท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

การบรรเทาภาระภาษี

หลักการ ให้เสียภาษีตามจำนวนภาษีเดิมก่อน
ภาษีที่เหลือเท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

1. ปีที่ 1 ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2. ปีที่ 2 ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3. ปีที่ 3 ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

คณะกรรมการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจังหวัด

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน ปลัดจังหวัด จพง. ที่ดินจังหวัด
ธนากรักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่
ผวจ. แต่งตั้งจำนวน 1 คน นายก อบจ. นายกเทศมนตรี 5 คน
นายก อบต. 5 คน และผู้บริหารของ อปท. อื่นในจังหวัด 1 คน
เป็นกรรมการ ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขาฯ

มีอำนาจหน้าที่

1. ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหาร

ท้องถิ่น

2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับ

การจัดเก็บภาษีของ อปท. ในจังหวัด

3. รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี และจัดส่งให้ มท.
รวมทั้งรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี

4. ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น