



คู่มือสำหรับเจ้าหน้าที่: งานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

หลักเกณฑ์ วิธีการจัดเก็บภาษี ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๒ (พ.ร.บ.ภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษีที่ดินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่นๆ ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

๑. ที่อยู่อาศัยหลักแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียน)

• มีบ้าน ๑ หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

• มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะเสียภาษี ที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ ๐.๐๓ – ๐.๑๐% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไปจะ เสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๒. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษีส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ – ๐.๑๐% แล้วหลังจากนั้น คือปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไปจะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๓. ที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ เป็นต้นไป กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ จะไม่ได้รับการยกเว้นใดๆ โดยช่วง ๒ ปี แรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ ต้องเสีย ภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ – ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็น ต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๔. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา” สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนเกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ช่วง ๓ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๕ กฎหมายยกเว้นให้ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทา ความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชน เตรียมตัว และจากนั้นปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ต้องเสียภาษีใน อัตราไม่เกิน ๐.๑๕% กรณี “นิติบุคคล” กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคล ธรรมดา โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๑ – ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่ เกิน ๐.๑๕%

๕. อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรและที่อยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ หากมีที่ดินเปล่า และ ไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำการเกษตรกรรม โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดิน แบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓ – ๐.๗% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็น ต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๑.๒% กรณีมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะ เข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ ๒ หรืออื่นๆ นั้นสามารถหักหักวงการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจาก ได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

๖. ที่ดินว่างเปล่า

- สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ ช่วง ๒ ปีแรก ตั้งแต่ ปี ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้อง เสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้น ไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๑.๒%

- หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน ๓ ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% และจะเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี แต่ สูงสุดไม่เกิน ๓%

หลักฐานเอกสาร

๑. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
๒. โฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาอย่างอื่น
๓. ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย (ถ้ามี)
๔. ใบมอบอำนาจ กรณีให้ผู้อื่นทำแทน
๕. อื่นๆ

ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอน	ขั้นตอนของงาน	ระยะเวลาปฏิบัติงาน
ขั้นตอนที่ ๑	การเตรียมการ ๑.๑ แต่งตั้งเจ้าพนักงานและประกาศกำหนดระยะเวลา สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พฤศจิกายน - มกราคม
	๑.๒ จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตุลาคม - พฤศจิกายน
	๑.๓ ประกาศบัญชีรายชื่อรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชี รายการ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล)	พฤศจิกายน - มกราคม
	๑.๔ ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อขอแก้ไข	พฤศจิกายน - ธันวาคม
	๑.๕ ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	ธันวาคม - กุมภาพันธ์
	๑.๖ จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)	มกราคม
	๑.๗ ประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มกราคม - กุมภาพันธ์
	๑.๘ แจ้งผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส.๗) โดยส่งแบบ ประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี	กุมภาพันธ์
	๑.๙ รับคำร้องอุทธรณ์และแจ้งผลให้ทราบ	กุมภาพันธ์
ขั้นตอนที่ ๒	ดำเนินการจัดเก็บ ๑. รับชำระภาษี	เมษายน
	๒. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด	กรกฎาคม - กันยายน
	กรณีปกติ - รับชำระภาษี ภายในเดือนมิถุนายน	มิถุนายน
	กรณีพิเศษ (๑) ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่ วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวน ภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	พฤษภาคม - กันยายน
	(๒) ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ไม่เกิน ๑๕ วัน นับ แต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวน ภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	พฤษภาคม - กันยายน

ขั้นตอน	ขั้นตอนของงาน	ระยะเวลาปฏิบัติงาน
	(๓) ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือน นับเป็น ๑ เดือน	พฤษภาคม – กันยายน
	(๔) ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี ๑. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ) ๒. ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสอบสถานที่ ๓. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ ๔. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	กุมภาพันธ์ – เมษายน กุมภาพันธ์ – มิถุนายน มีนาคม – สิงหาคม กรกฎาคม – กันยายน
ขั้นตอนที่ ๓	ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ ๑. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา - เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระ ภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี	พฤษภาคม
	- สำนักรวบรวมบัญชีผู้ค้างชำระภาษี	กรกฎาคม
	- มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	
	ออกตรวจสอบ/ไม่พบผู้ค้างชำระภาษี	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัดและ ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตาม ม.๖๒ เมื่อพ้นเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน	กันยายน
	๒. รายงานผู้ค้างชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินทราบ ๓. รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้คณะกรรมการภาษีฯ ประจำจังหวัดทราบ	สิงหาคม

ส่วนงานที่รับผิดชอบ/สถานที่ติดต่อ งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง โทร. ๐๔๓-๙๗๑๐๓๓