

**คู่มือปฏิบัติงาน  
งานจัดเก็บและพัฒนารายได้**



**งานจัดเก็บและพัฒนารายได้ กองคลัง  
เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาด  
อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา**

## คำนำ

เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาล เป็นหน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการจัดเก็บรายได้ที่ต้องจัดเก็บเอง ซึ่งประกอบด้วย ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่าง ๆ ทั้งนี้เพื่อการจัดเก็บรายได้ทุกประเภทมีประสิทธิภาพ ใต้จะต้องครอบคลุมถึงขั้นตอน กิจกรรมที่จะดำเนินการในการจัดเก็บรายได้ดังกล่าวฯ ต่อไป

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีทุกประเภทดำเนินการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยละ ถูกต้อง ทันตามกำหนด ระยะเวลา และเก็บรายได้ให้มีประสิทธิภาพ เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาล จึงได้กำหนดแนวทางการ ปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บรายได้ ประจำปีภาษี พ.ศ. 2567 เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้บรรลุตามเป้าหมายสูงสุด

กองคลัง : งานพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาล  
อำเภอศรีบุรี จังหวัดนครราชสีมา

## แผนการจัดเก็บภาษีและพัฒนารายได้ ประจำปี พ.ศ. 2567

กองคลัง : งานพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยवाल

### 1. หลักการและเหตุผล

เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดเก็บรายได้ ของเทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยवाल เป็นไปอย่างเหมาะสม ถูกต้อง และเกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้สูงสุด โดยสอดคล้องกับนโยบายการปฏิรูประบบ ราชการ และการวางกรอบแนวทางการบริหารราชการที่ดีต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สุขของประชาชนและ เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ ความมีประสิทธิภาพ ความคุ้มค่าในเชิงภารกิจแห่งรัฐ การลดชั้นตอน การปฏิบัติงาน การกระจายอำนาจการตัดสินใจ การอำนวยความสะดวกและตอบสนองต่อความต้องการ ของประชาชน รวมถึงการส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการบริหารจัดการที่ดี เพื่อสามารถ ให้บริการสาธารณะได้อย่างมีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นให้ประชาชนได้รับความพึงพอใจสูงสุดในการรับบริการ จึงได้ดำเนินการจัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพการจ้ดเก็บรายได้ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2564 ขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารงานของพนักงานและเจ้าหน้าที่ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง เพื่อให้การจ้ดเก็บภาษีของเทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยवालเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผลและเป็นไป ตามเป้าหมายที่วางไว้

การจัดทำแผนการจ้ดเก็บภาษีและพัฒนารายได้ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วย แผนปฏิบัติการจ้ดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแผนปฏิบัติการจ้ดเก็บภาษีป้าย ตลอดจน โครงการในด้านการจ้ดเก็บภาษีประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2567 เพื่อให้ทราบงานโครงการ/กิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยवालประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567 โดยสามารถนำไปใช้ เป็นเครื่องมือในการบริหารงาน ประสานงาน และติดตามประเมินผลการดำเนินงานต่อไป

### 2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อแสดงรายละเอียดของแผนปฏิบัติการจ้ดเก็บภาษี/โครงการด้านภาษี/กิจกรรมทั้งหมด ที่จะดำเนินการจริงในปีงบประมาณ พ.ศ.2567 ในพื้นที่ของเทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยवाल
2. เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้านการจ้ดเก็บภาษี ของเทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยवाल ใน ปีงบประมาณ พ.ศ. 2567 ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพิ่มประสิทธิภาพในการจ้ดเก็บให้มากยิ่งขึ้น
3. เพื่อให้การจ้ดเก็บภาษีเป็นไปตามเป้าหมายและสามารถเพิ่มรายได้จากการจ้ดเก็บภาษี โดยกำหนดเป้าหมายในการจ้ดเก็บเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของรายได้ในปีงบประมาณ พ.ศ.2566
4. เพื่อเป็นการปรับลดขั้นตอนระยะเวลาการดำเนินงานให้เกิดความสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
5. เพื่อประชาชนผู้เสียภาษีได้รับความพึงพอใจสูงสุดในการรับบริการชำระภาษี
6. เพื่อสร้างมาตรการแรงจูงใจในการเสียภาษีของประชาชน ตลอดจนผู้เสียภาษีได้รับความ พึงพอใจสูงสุดในการเสียภาษี

### 3. วิธีการดำเนินงาน

1. จัดประชุมพนักงาน ข้าราชการ เพื่อวางแผนการปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บภาษีประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567
2. จัดทำแผนการปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บภาษี ซึ่งประกอบด้วย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีป้ายและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตการต่างๆ
3. จัดทำโครงการ และกิจกรรมต่างๆ ที่จะจัดขึ้นในปีงบประมาณ พ.ศ. 2567
  - 3.1 โครงการจัดเก็บภาษีและสำรวจภาษีเคลื่อนที่
  - 3.2 โครงการส่งเสริมการชำระภาษีของประชาชนในเขตเทศบาล
4. ดำเนินการตามแผนการปฏิบัติงาน และโครงการ
5. ติดตามและประเมินผลการดำเนินการตามโครงการ

### 4. ระยะเวลาในการจัดทำแผนการดำเนินงาน

แผนการดำเนินงานเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้จำเป็นต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายในเดือนกันยายนของปีงบประมาณ พ.ศ. 2567

### 5. รายละเอียดขั้นตอนการจัดทำแผนการดำเนินงาน

**ขั้นตอนที่ 1** การเก็บรวบรวมข้อมูล ฝ่ายจัดเก็บรายได้เก็บรวบรวมข้อมูลแผนการปฏิบัติงาน/โครงการและกิจกรรม ที่จะมีการดำเนินการจริงในพื้นที่เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาล

**ขั้นตอนที่ 2** การจัดทำแผนการดำเนินงาน

ฝ่ายจัดเก็บรายได้จัดทำแผนการดำเนินงานการจัดเก็บภาษี ประกอบด้วยแผนปฏิบัติการ จัดเก็บภาษี โครงการและกิจกรรมต่างๆ ของปีงบประมาณ พ.ศ. 2567

### 6. ประโยชน์ของแผนการดำเนินงาน

1. ทำให้เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาล มีทิศทางและแผนงานที่ชัดเจน โดยใช้แผนการดำเนินงานนี้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาการจัดเก็บรายได้
2. เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาลมีแผนงาน โครงการตรงตามความต้องการและสามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ของแผนการดำเนินงานได้
3. ทำให้การจัดเก็บภาษีของเทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาลเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

### 7. ผู้รับผิดชอบแผน

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลไทรโยง-ไชยวาล

### 8. งบประมาณ

เทศบัญญัติ เรื่อง งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567

### 9. ผลที่คาดว่าจะได้รับ

9.1 จำนวนเงินของภาษีและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่างๆ จากการจัดเก็บได้เอง ของเทศบาล ตำบลไทรโยง-ไชยวาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 ความร่วมมือในการชำระภาษีและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่างๆ ให้แก่ท้องถิ่น

## เจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้/เจ้าหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายด้านการจัดเก็บรายได้

- 1.สำรวจเตรียมแบบพิมพ์ต่าง ๆ
- 2.ตรวจสอบและจัดทำบัญชีผู้ที่อยู่ในเกณฑ์เสียภาษีในปีงบประมาณต่อไป
- 3.ออกหนังสือแจ้งผู้เสียภาษีทราบล่วงหน้า
4. ประชาสัมพันธ์เรื่องการชำระภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ
5. รับยื่นแบบภาษีต่าง ๆ
- 6.ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารข้างต้น
7. รับชำระภาษี/ส่งเงินรายได้ประจำวัน

### ผู้อำนวยการกองคลัง

1. ตรวจสอบความถูกต้องของรายการตามแบบแสดงรายการ/เอกสารประกอบการยื่นแบบฯ
2. แจ้งผลการประเมิน
3. ออกตรวจสอบและติดตามผู้ค้างชำระภาษี
4. แจ้งผลการชี้ขาดกรณีอุทธรณ์ภาษี
5. แจ้งประเมินภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงประกอบ

### ปลัดเทศบาล

1. ประชาสัมพันธ์เรื่องการจัดเก็บภาษี
2. ตรวจสอบความถูกต้องของค่าภาษี
3. ประเมินภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงประกอบ
4. ออกหนังสือแจ้งเตือนกรณีไม่ยื่นแบบแสดงรายการภายในกำหนด
5. ออกหนังสือเตือนผู้ไม่มาชำระตามกำหนด
6. ตรวจสอบติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่งานของการจัดเก็บรายได้
7. แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายปกครอง (อำเภอ) เพื่อดำเนินต่อผู้ไม่มายื่นแบบภายในกำหนด
8. ประสานกับอำเภอขอทราบผลคดีเป็นระยะ ๆ

### คณะผู้บริหาร

1. พิจารณาคำร้องอุทธรณ์ภาษี (พิจารณาการประเมินใหม่)
2. ลงมติชี้ขาดตามคำร้อง และแจ้งผลการชี้ขาดให้ผู้ร้องทราบ
3. มอบอำนาจแจ้งความดำเนินคดีแก่ผู้ไม่มายื่นแบบภายในกำหนด
4. มีคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

## การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

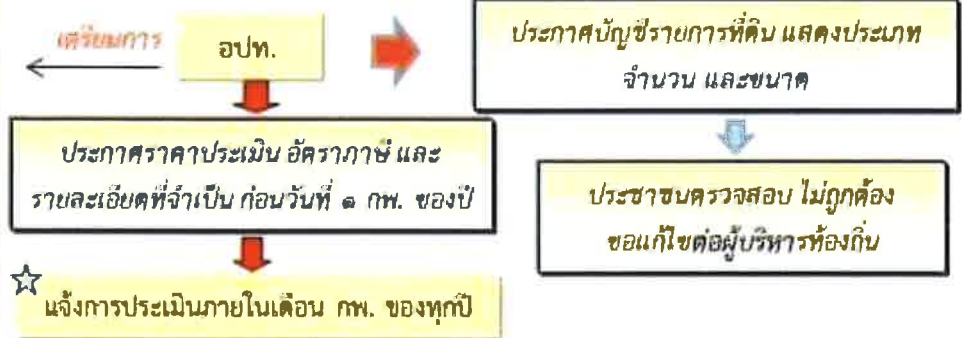
ขั้นตอน	ขั้นตอนของกิจกรรม	ระยะเวลาที่ปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๑	<b>การเตรียมการ</b>	
	๑.1 สํารวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562	ตุลาคม – พฤศจิกายน
	๑.๒ จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พฤศจิกายน
	1.3 ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.3) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(รายคน)	พฤศจิกายน
	1.4 ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อขอแก้ไข	ธันวาคม
	1.5 กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินที่ดิน อปท. ประเมินราคาอัตรากาที่จัดเก็บ	มกราคม
	๑.6 ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	ธันวาคม - กุมภาพันธ์
	1.7 จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มกราคม
	1.8 ประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	กุมภาพันธ์
	1.9 แจ้งผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส. 7) (ลงทะเบียน)	กุมภาพันธ์
	1.10 รับคำร้องอุทธรณ์และแจ้งผลให้ทราบ	กุมภาพันธ์ - เมษายน
ขั้นตอนที่ ๒	<b>ดำเนินการจัดเก็บ</b>	
	1. รับชำระภาษี	มีนาคม – เมษายน
	2. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด	พฤษภาคม - กันยายน
	<b>กรณีปกติ</b>	
	- รับชำระภาษี (ชำระภาษีในทันที หรือชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา) (ภายในเดือนเมษายน)	มีนาคม - เมษายน
	<b>กรณีพิเศษ</b>	
	(๑) ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน 15 วัน นับแต่ วันที่ได้รับแจ้งหนังสือเตือน)	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละละ 40 และเงินเพิ่ม ร้อยละละ 1 ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือน นับเป็น 1 เดือน	พฤษภาคม - กันยายน
(2) ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ไม่เกิน 15 วัน นับแต่ วันที่ได้รับแจ้งหนังสือเตือน)		

ขั้นตอน	ขั้นตอนของกิจกรรม	ระยะเวลาที่ปฏิบัติ
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละละ 20 และเงินเพิ่ม ร้อยละละ 1 ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือน นับเป็น 1 เดือน	พฤษภาคม - กันยายน
	(3) ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละละ 10 และเงินเพิ่ม ร้อยละละ 1 ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือน นับเป็น 1 เดือน	
	๑. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่	กุมภาพันธ์ - เมษายน
	๒. (ลงทะเบียนเลขที่รับ)	
	๒. ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสอบสถานที่	กุมภาพันธ์ - มิถุนายน
	๓. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ	มีนาคม - กรกฎาคม
	๔. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	มีนาคม - กันยายน
ขั้นตอนที่ 3	ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ	
	๑. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	
	- เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระ ภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยัง ไม่ชำระภาษี	พฤษภาคม
	- ดำรวจบัญชีผู้ค้างชำระภาษีปัจจุบัน	พฤษภาคม - มิถุนายน
	- รับชำระภาษี กรณีผู้เสียภาษีชำระเกินกำหนดเวลา(มีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา	
	- ออกตรวจสอบ / ไปพบผู้ค้างชำระภาษี	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัดและ ขายทอดตลาดทรัพย์สิน (นิติกร) ตาม ม เมื่อพ้นเก้า สิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน	กันยายน
	2. รายงานผู้ค้างชำระภาษี ให้สำนักงานที่ดินทราบ	มิถุนายน
	3. รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ คณะกรรมการภาษีฯ ประจำจังหวัดทราบ	มกราคม



### แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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



★ ปัจจุบันผู้เสียภาษียื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีที่ อปท.

ผู้เสียภาษีรับแจ้ง

พอใจการประเมิน

ไม่พอใจการประเมิน

ประชาชนเสียภาษี

ภายในเดือนเมษายน

หลังเดือนเมษายน

ผู้บริหารเห็นด้วย

ผู้บริหารไม่เห็นด้วย

ที่ อปท.

อปท. แจ้งเตือน

แจ้งผู้เสียภาษีเพื่อชำระภาษีหรือให้มาชำระเงินคืน (กรณีได้ชำระเงินแล้ว) ภายใน ๑๕ วัน

ผู้เสียภาษีอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้ง

ทางไปรษณีย์

- ๑. เสียก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- ๒. เสียภายในกำหนดหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๒๐
- ๓. เสียเกินกำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๕๐ ของค่าภาษี
- ๔. เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของภาษีค้าง

ผู้เสียภาษีเห็นด้วย

ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วย

ผ่านธนาคาร

ไม่เสียภาษีภายใน ๙๐ วัน อปท. มีอำนาจยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ชำระภาษี

ฟ้องศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับคำวินิจฉัย

อปท. ส่งข้อมูลการจัดเก็บ จำนวนภาษีที่จัดเก็บ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

มท. ประมวลผล

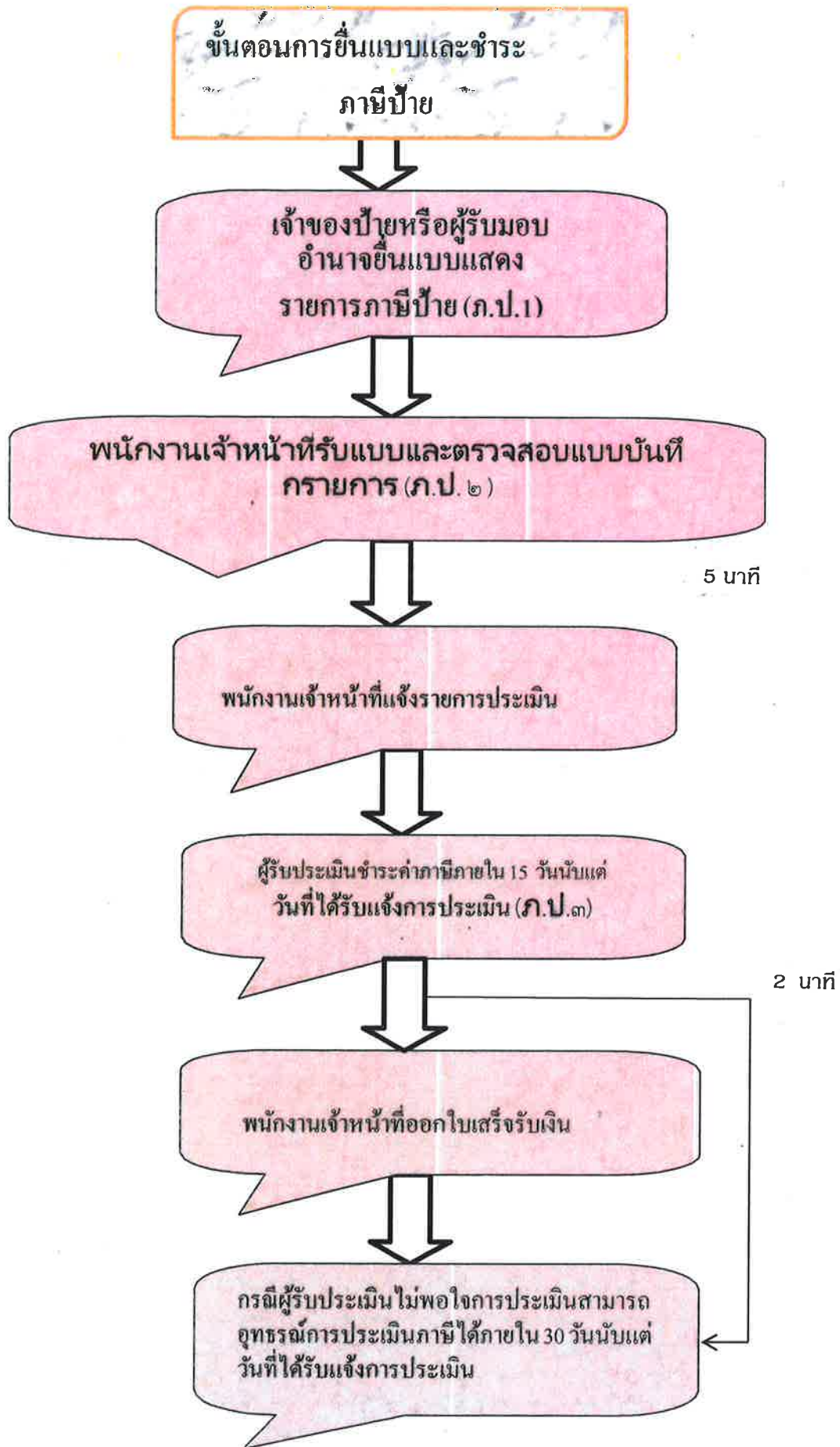
กค.

กกค.

**หมายเหตุ**

- การดำเนินการที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายเดิม
- ภาษีหมายถึง ปีปฏิทิน (๑ มค. ของปี)





## การจัดเก็บป้าย

ขั้นตอน	ขั้นตอนของกิจกรรม	ระยะเวลาที่ปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๑	<b>การเตรียมการ</b>	
	๑.๑ ตรวจสอบและคัดเลือกรายชื่อผู้อยู่ในเกณฑ์เสียภาษีใน ปีงบประมาณ (บัญชีลูกหนี้ตามเกณฑ์ค้างรับ)	กันยายน
	๑.๒ ตำรวจและจัดเตรียมแบบพิมพ์ต่างๆ	ตุลาคม
	๑.๓ ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	ธันวาคม - กุมภาพันธ์
	๑.๔ จัดทำหนังสือแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบเพื่อยื่นแบบแสดง รายการทรัพย์สิน (ภ.ป.๑) และควรออกหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้เสียภาษี ทราบล่วงหน้าภาษีป้าย	ธันวาคม
ขั้นตอนที่ ๒	<b>ดำเนินการจัดเก็บ</b>	
	๒.๑ กรณีมีป้ายก่อนเดือนมีนาคม	
	- รับแบบแสดงรายการทรัพย์สิน (ภ.ป.๑) และตรวจสอบความ ถูกต้อ่ง	มกราคม - มีนาคม
	- ประเมินค่าภาษีและกำหนดค่าภาษี/มีหนังสือแจ้งผลการ ประเมินภาษี (ภ.ป.๓)	มกราคม - เมษายน
	๒.๒ กรณีมีป้ายหลังเดือนมีนาคม	
	- รับแบบ ภ.ป.๑ และตรวจสอบความถูกต้อง	เมษายน - ธันวาคม
	- ประเมินค่าภาษีและมีหนังสือแจ้งผลการประเมิน (ภ.ป.๓)	เมษายน - ธันวาคม
	๒.๓ การชำระค่าภาษี	มีนาคม - กันยายน
	<b>กรณีปกติ</b>	
	- รับชำระภาษี (ชำระในวันยื่นแบบหรือชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา)	มกราคม - พฤษภาคม
	<b>กรณีพิเศษ</b>	
	(๑) ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน) นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งผลการ ประเมิน	
	- รับชำระภาษีและเงินเพิ่ม	เมษายน - กันยายน
	(๒) ผู้ประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี	
๑. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (แบบ ภ.ป.๔)	กุมภาพันธ์ - พฤษภาคม	
๒. ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสอบสถานที่	กุมภาพันธ์ - มิถุนายน	
๓. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ (แบบ ภ.ป.๕)	มีนาคม - กรกฎาคม	

ขั้นตอน	ขั้นตอนของกิจกรรม	ระยะเวลาที่ปฏิบัติ
	๔. รับชำระภาษีและเงินเพิ่ม	มีนาคม - กันยายน
	๕. ปฏิบัติตามคำสั่งศาล (กรณีนำคดีไปสู่ศาล)	
<b>หมายเหตุ</b> กรณีป้ายหลังเดือนมีนาคม การยื่นแบบการประเมิน การชำระค่าภาษีและการอุทธรณ์ให้ปฏิบัติระหว่างเดือนเมษายน-ธันวาคม		
ขั้นตอนที่ ๓	<b>ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ</b>	
	๓.๑ ไม่ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สิน (ภ.ป.๑) ภายในกำหนดเวลา	
	- มีหนังสือแจ้งเดือนผู้ที่ยังไม่ยื่นแบบ (เพื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ยื่นแบบ)	มีนาคม
	- มีหนังสือแจ้งเดือนผู้ที่ยังไม่ยื่นแบบภายในกำหนดเวลา หรือผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี	
	- ครั้งที่ ๑	พฤษภาคม
	- ครั้งที่ ๒	มิถุนายน
	- ครั้งที่ ๓	กรกฎาคม
	- รับชำระภาษี และเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๕	เมษายน - กันยายน
	- แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนฝ่ายปกครอง (อำเภอ) ส่งเรื่องให้กักขัง	
	นิติกร เพื่อดำเนินคดีแก่ผู้ไม่ยื่นแบบ ภ.ป.๑ ภายในกำหนด	
	๓.๒ ยื่นแบบ ภ.ป.๑ แล้วแต่ไม่ยอมชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	
	- มีหนังสือแจ้งเดือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี	
	- ครั้งที่ ๑	พฤษภาคม
	- ครั้งที่ ๒	มิถุนายน
	- ครั้งที่ ๓	กรกฎาคม
- รับชำระภาษีและเงินเพิ่ม	พฤษภาคม - กันยายน	
- ดำเนินการบังคับจัดเก็บภาษี (ยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สิน) กรณีหลีกเลี่ยงไม่ยอมชำระภาษี	ตุลาคมเป็นต้นไป	

## กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- \*\*พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- \*\*พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564
- \*\*กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
- \*\*กฎกระทรวงกำหนดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2562
- \*\*กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.2562
- \*\*กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษีและรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- \*\*กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- \*\*กฎกระทรวงการงดหรือลดเบี้ยปรับ พ.ศ.2562
- \*\*กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562
- \*\*ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- \*\*ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เหตุจำเป็นทางราชการซึ่งบุคคลธรรมดาต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน
- \*\*ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

\*\*ประเภทกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

\*\*ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

\*\*ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล

\*\*ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล

\*\*ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

\*\*ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

\*\*ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

\*\*ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

\*\*คู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินโดยกรมธนารักษ์

\*\*แนวทางปฏิบัติเรื่องการลดภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้าง





# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



**ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี**



**ผู้เสียภาษี**



**ผู้จัดเก็บภาษี**

**มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง**

ราคาประเมินของทรัพย์สิน

เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง  
เจ้าของห้องชุด  
ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

เทศบาล  
อบต.  
กรุงเทพมหานคร  
เมืองพัทยา

**เกษตรกรรม**

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ดูความสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

**ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น**

**บ้านหลังหลัก**  
เจ้าของบ้านและที่ดิน/  
เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/ เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

**ที่อยู่อาศัย**  
บ้านหลังอื่น  
เจ้าของบ้าน มีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน

**การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง**

- พาณิชย์กรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อาหารพื้นถิ่น
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

**ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ**  
ทั้งที่ดินว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า

**TAX**

**\$**

**อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)**

**อัตรากำหนด**

**เกษตรกรรม**

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ล้านบาท

**ที่อยู่อาศัย**

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านเช่า
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

**อัตรากำหนด**

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ  
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี  
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

**บ้านหลังหลัก 1 หลัง**

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

**ยกเว้น**

ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ห้ามผลประโยชน์  
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)  
สหประชาชาติ สถานทูต  
ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด  
ที่ดินสาธารณะูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

**ลดหย่อน**

กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงมัลติเพล็กซ์ สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น  
ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)  
ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)  
บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก  
ก่อนที่ ท.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

**ผ่อนปรน**

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

**ผ่อนชำระ:**  
สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน หากมีมูลค่าตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป





# WS:ราชบัณฑิตกาษีป้าย W.ศ. 2510



## ผู้มีอำนาจจัดเก็บกาษี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บ  
กาษีป้าย

## ป้ายติดตั้งป้าย

คิดกาษีป้ายเป็นงวด งวดละ: 3 เดือน  
เริ่มตั้งแอดงวดที่ติดตั้ง จนถึงงวด  
สุดท้ายของปี

## ผู้มีหน้าที่ต้องเสียกาษี

1. เจ้าของป้าย
2. ในกรณีที่ไม่ใช่ผู้ยื่นแบบแสดง  
รายการกาษีป้าย หรือไม่อาจหา  
ตัวผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ให้ถือว่า  
เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร  
หรือที่ดินที่ป้ายนั้นติดตั้งอยู่เป็นผู้เสียกาษี

## การยื่นขอ

ผู้มีหน้าที่ต้องเสียกาษีป้าย  
ยื่นแบบแสดงรายการกาษีป้าย  
(ทป. 1) พร้อมด้วยหลักฐาน

## การชำระกาษี

1. ผู้เสียกาษีต้องนำชำระเงินค่ากาษีป้าย  
ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง  
การประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียเงินเพิ่ม  
2. กาษีป้าย 3,000 บาทขึ้นไป  
สามารถผ่อนชำระเป็น 3 งวดเท่า ๆ กันได้  
โดยแจ้งความจำนงเป็นหนังสือก่อนครบ  
กำหนดชำระหนี้

## การคำนวณพื้นที่ป้าย

1. ป้ายที่มีขอบเขต = ส่วนกว้างที่สุด x ส่วนยาวที่สุด
2. ป้ายที่ไม่มีขอบเขต = กว้าง x ยาว หรือเครื่องหมาย  
ที่อยู่ริมสุดเป็นขอบเขตเพื่อกำหนดส่วนกว้างที่สุด  
และยาวที่สุด

การคำนวณกาษีป้าย = พื้นที่ป้าย x อัตรากาษีป้าย

# แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ ไม่กระทบผู้รับรายได้บ่อยและปานกลาง



## การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

### เกษตรกรรม

- ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
- เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม
- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
- เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

### การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



### ที่อยู่อาศัย

#### บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/

เจ้าของคนใดคนหนึ่ง

มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

#### บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

### อื่นๆ



- พาณิชย์กรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อาหารที่เน้นที่
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

### ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า  
หรือไม่ได้ทำประโยชน์  
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ดินว่างเปล่าหรือ
- ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
- ยกเว้น** มีกฎหมายห้าม
- หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
- ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา

โครงการ

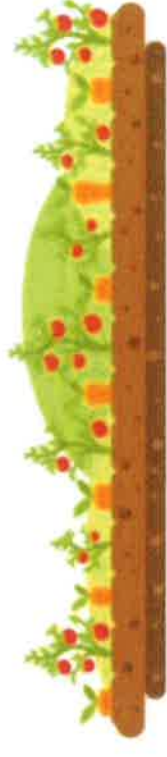
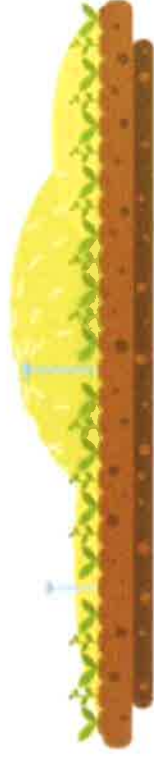
15



# การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงเกษตรกรรม



## ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



## สัดส่วนสะสม



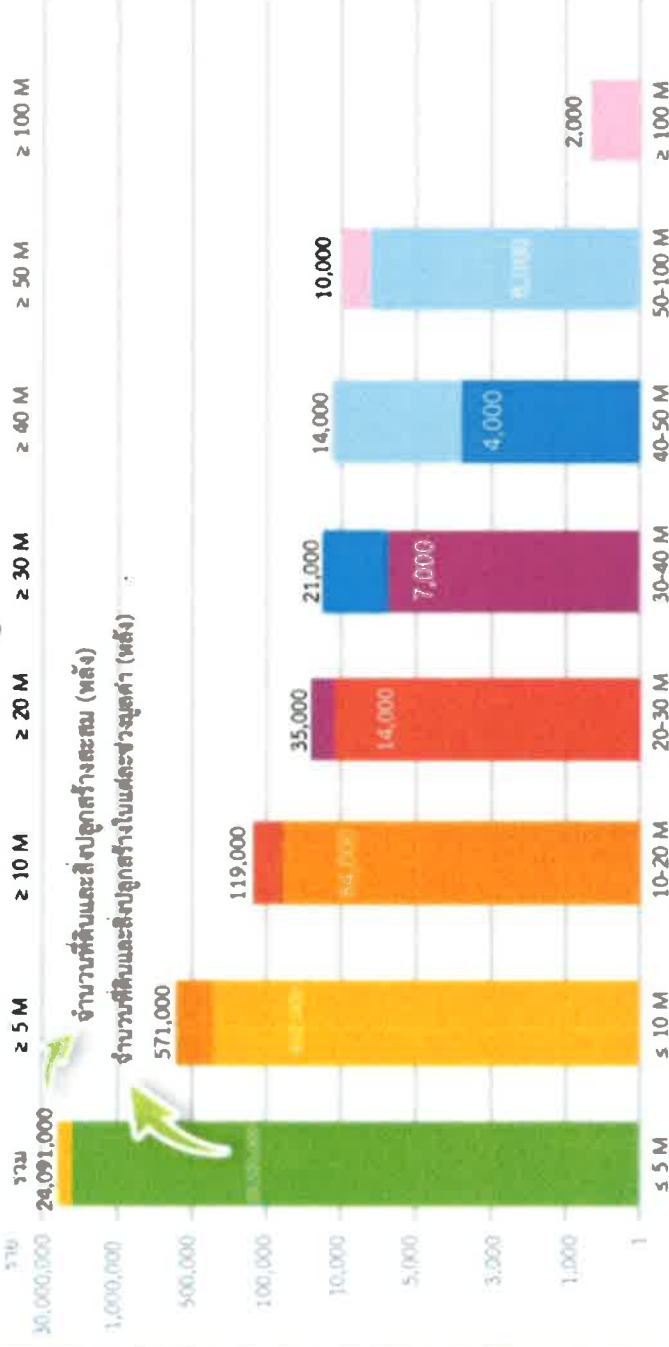
ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจการเกษตรของกรมการที่ดิน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



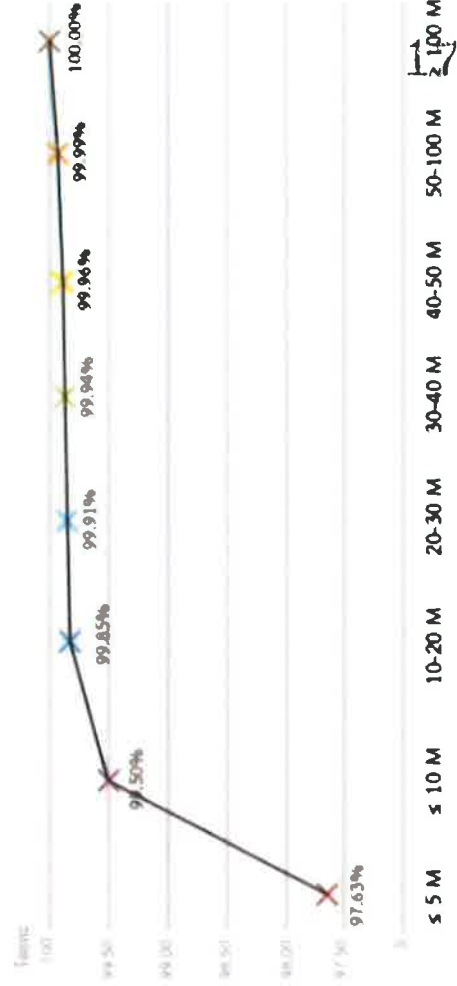
# การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงบ้านพักอาศัย



## ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



## สัดส่วนสะสม



ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

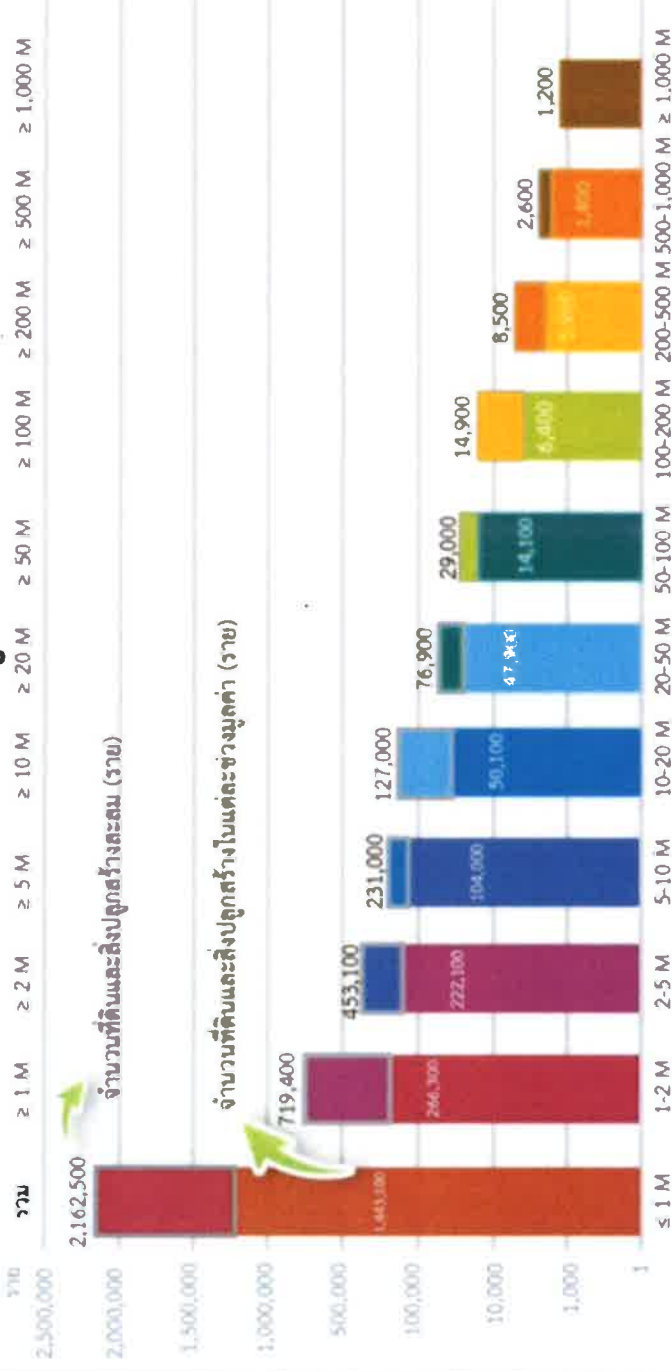




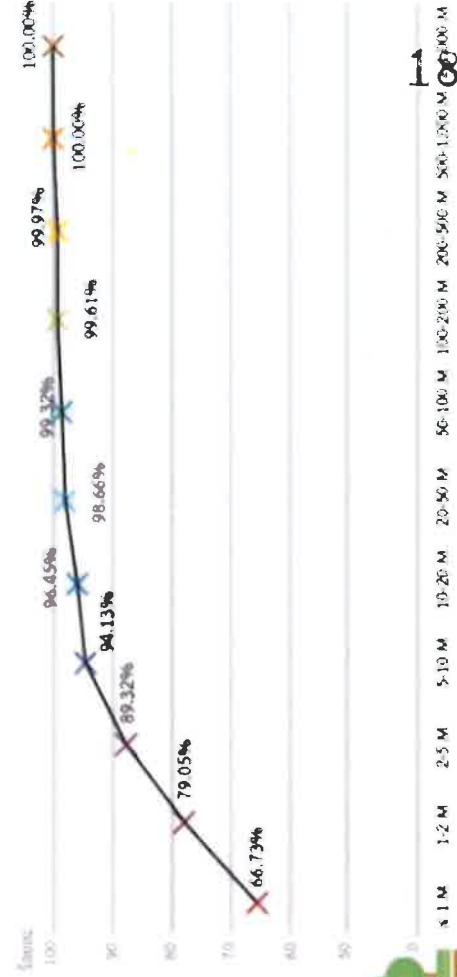


# การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

## ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



## สัดส่วนสะสม



ที่มา : ข้อมูลส่วนใหญ่อิงจากและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



# อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

## บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. และ  
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

## บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

บ้าน บ้าน + ที่ดิน  
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

มูลค่า (ลบ.)	ยกเว้นภาษี	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	0.03
50 - 75	0.03	0.05
75 - 100	0.05	0.1
100 ขึ้นไป	0.1	0.1

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

## อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000

## ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี  
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%





# การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน  
ในเขต อปท. ก  
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท  
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท

**เขต อปท. ก**

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท  
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท  
ที่ดินแปลงอื่น ๆ 15 ล้านบาท

**เขต อปท. ข**

รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท

ได้รับยกเว้นภาษี เสียภาษีอัตรา 0.01%  
ภาษี 1,000 บาท

ส่วนเกิน 10 au.

0 - 50 au.

รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท

ได้รับยกเว้นภาษี เสียภาษีอัตรา 0.01%  
ภาษี 1,000 บาท

ส่วนเกิน 10 au.

0 - 50 au.

เสียภาษีให้แก่ อปท. ก 1,000 บาท

ภาษีรวม 1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่ อปท. ข 1,000 บาท

ภาษีรวม 1,000 บาท

# สรุป

การภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว  
เท่ากับ 2,000 บาท



Change For Good  
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า



# การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ลว. ส่วนเกิน 10 ลว.



บ้านหลังหลัก  
เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน  
(มูลค่า 60 ลว.)



ได้รับยกเว้นภาษี



เสียภาษีอัตรา 0.03%  
ภาระภาษี 3,000 บาท



ภาระภาษีรวม  
3,000 บาท

0 - 10 ลว. ส่วนเกิน 10 ลว.



บ้านหลังหลัก  
ปลูกบนที่ดินคนอื่น  
(มูลค่า 20 ลว.)



ได้รับยกเว้นภาษี



เสียภาษีอัตรา 0.02%  
ภาระภาษี 2,000 บาท



ภาระภาษีรวม  
2,000 บาท

0 - 50 ลว. ส่วนเกิน 10 ลว.



บ้านหลังอื่น ๆ  
(มูลค่า 60 ลว.)



เสียภาษีอัตรา 0.02%  
ภาระภาษี 10,000 บาท



เสียภาษีอัตรา 0.03%  
ภาระภาษี 3,000 บาท



ภาระภาษีรวม  
13,000 บาท

# การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิดา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

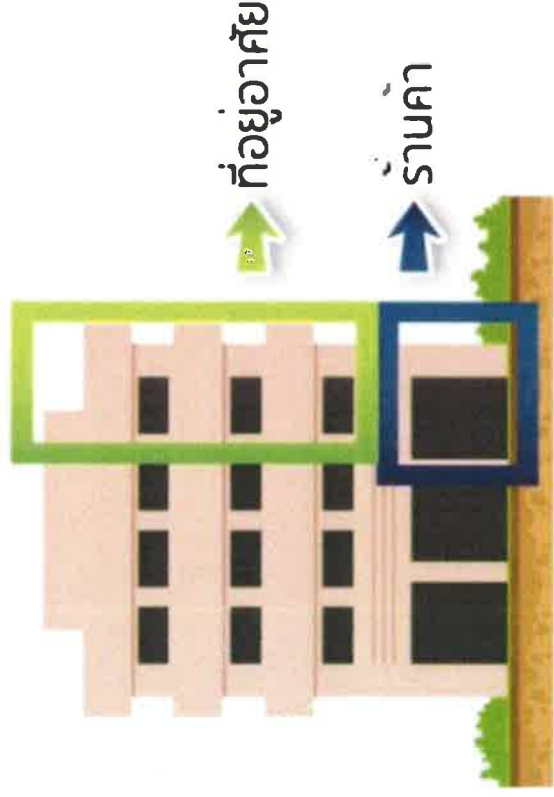
บิดา	:				ยกเว้น 50 ล้านบาท
บุตรคนที่ 1	:				ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 2	:				ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 3	:				ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ :

1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง



# การคำนวณภาษี 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\*]

\*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก  
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

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

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า



# การคำนวณภาษีอาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร  
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



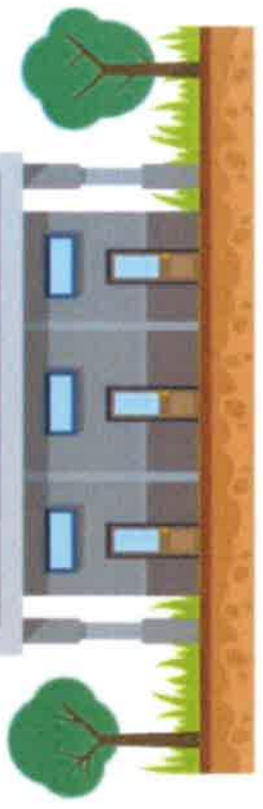
(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท



ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[ มูลค่าอาคาร  
ส่วนที่ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

หมายเหตุ : 1. เจ้าของเป็นทั้งอยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน



# มาตรการดูแลผลกระทบ



## ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)



- สภะชาชาติ สภานุกฎ

- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด  
หมู่บ้านจัดสรร และบุคคลธรรมดา

- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ.  
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 10 ลบ.  
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

- ไม่ต้องเสียภาษี 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า  
ของฐานภาษีในแต่ละ อบก. รวมกัน  
ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร



## ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ฉบับใหม่ พ.ร.บ.)

- ลดภาษีที่ใช้  $\leq 90\%$  เช่น
  - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์  
มาจากการรับมรดกก่อนที่  
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
มีผลบังคับใช้
  - กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน  
เป็นต้น



- ลดอัตราภาษี เช่น

- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา  
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ  
มีขนาดต่ำกว่ากรรม (3 ปี ตั้งแต่  
ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของ  
สถาบันการเงิน (5 ปี)



## ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม  
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



## การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด  
หรือ ร.บ. บางจังหวัด ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ  
ถูกทำลายเฉพาะราย







# มาตรการดูแล พลกระทุ

ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน
<ul style="list-style-type: none"> <li>เกษตรกรรม</li> <li>ทรัพย์สินของรัฐ</li> <li>ศาสนสมบัติ</li> <li>ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บ้านหลังหลัก</li> <li>ทรัพย์สินส่วนกลาง</li> <li>องค์การระหว่างประเทศ</li> <li>บ้านมรดก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก</li> </ul>

## การดูแลพลกระทุ เกษตรกร

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

- ▶ **ปัจจุบัน**
  - ไม่ต้องเสียภาษี 3 ปีแรก
  - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ตีณาใบแต่ละอภ. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร ปี 2567

**เกษตรกร** ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่) เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท

มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั้งประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

### \*\*เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีในปัจจุบันจะได้รับยกเว้นเกือบทั้งหมด\*\*





# การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



ผู้ประกอบการ  
นักธุรกิจ

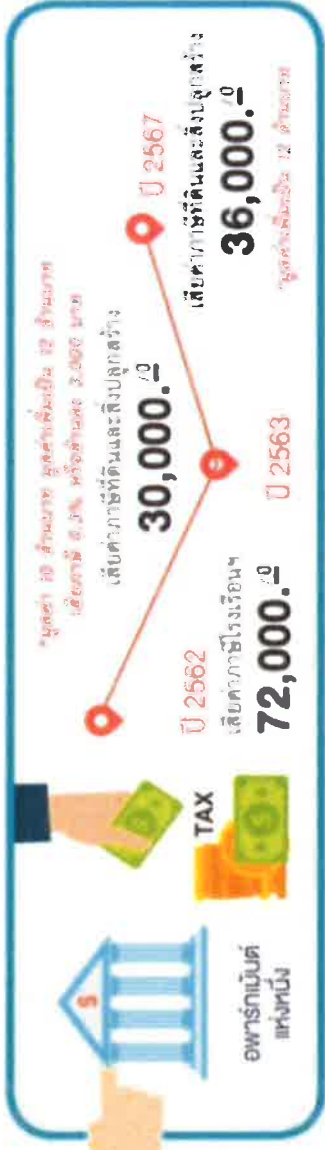
ปัจจุบัน

เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



✓ P.S.U. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีภาระภาษีที่ดินภาษีเดิมหรือลดลง



ผู้ต้องเสียภาษีมากขึ้น  
เมื่อเทียบกับสปีไปปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทา  
ภาระภาษี

โดยหักขอยเสียภาษี  
ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น

75%

50%

25%

\*อัตรา 1 - 5% ในอัตรา  
ร้อยละ 0.5 - 0.75 ตามลำดับ

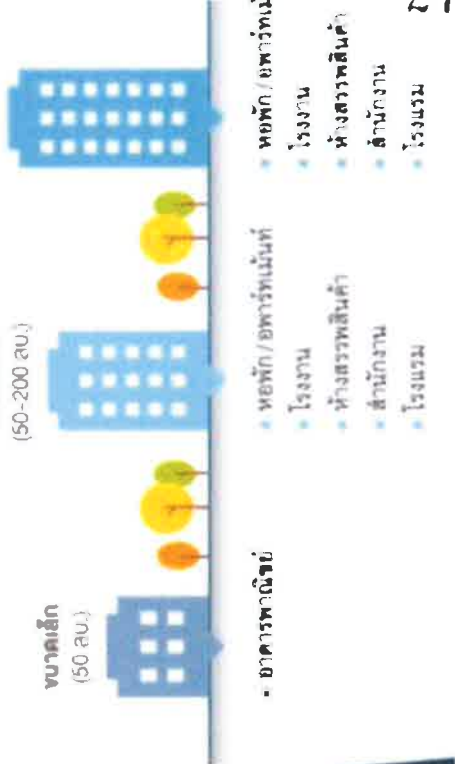
## การเปรียบเทียบภาระภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

ภาษีที่ดินฯ สามารถคำนวณค่าใช้จ่ายได้ตามเกณฑ์ดังนี้

ขนาดใหญ่  
(200 ส.ว. ขึ้นไป)

ขนาดกลาง  
(50-200 ส.ว.)

ขนาดเล็ก  
(50 ส.ว.)

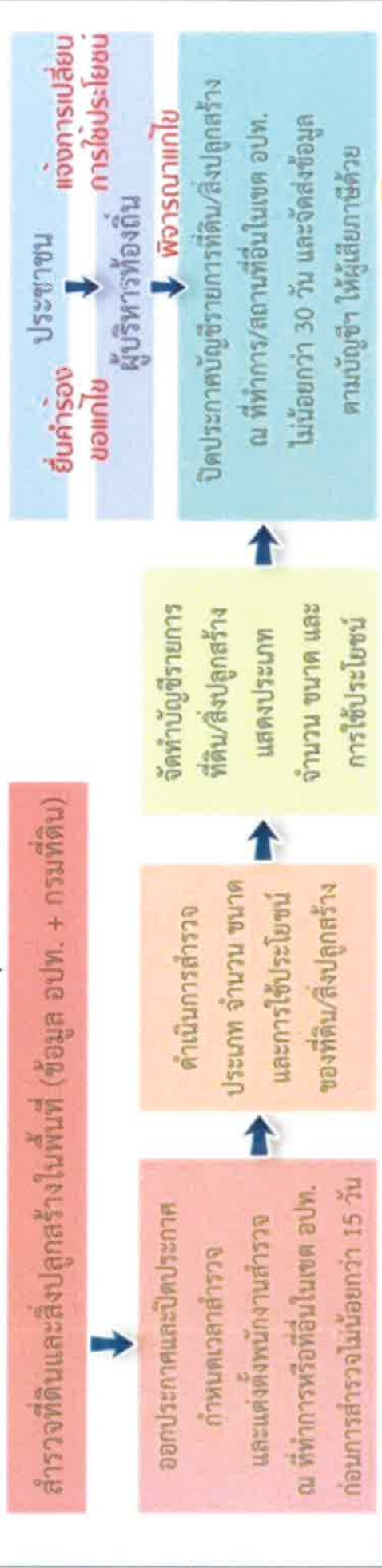




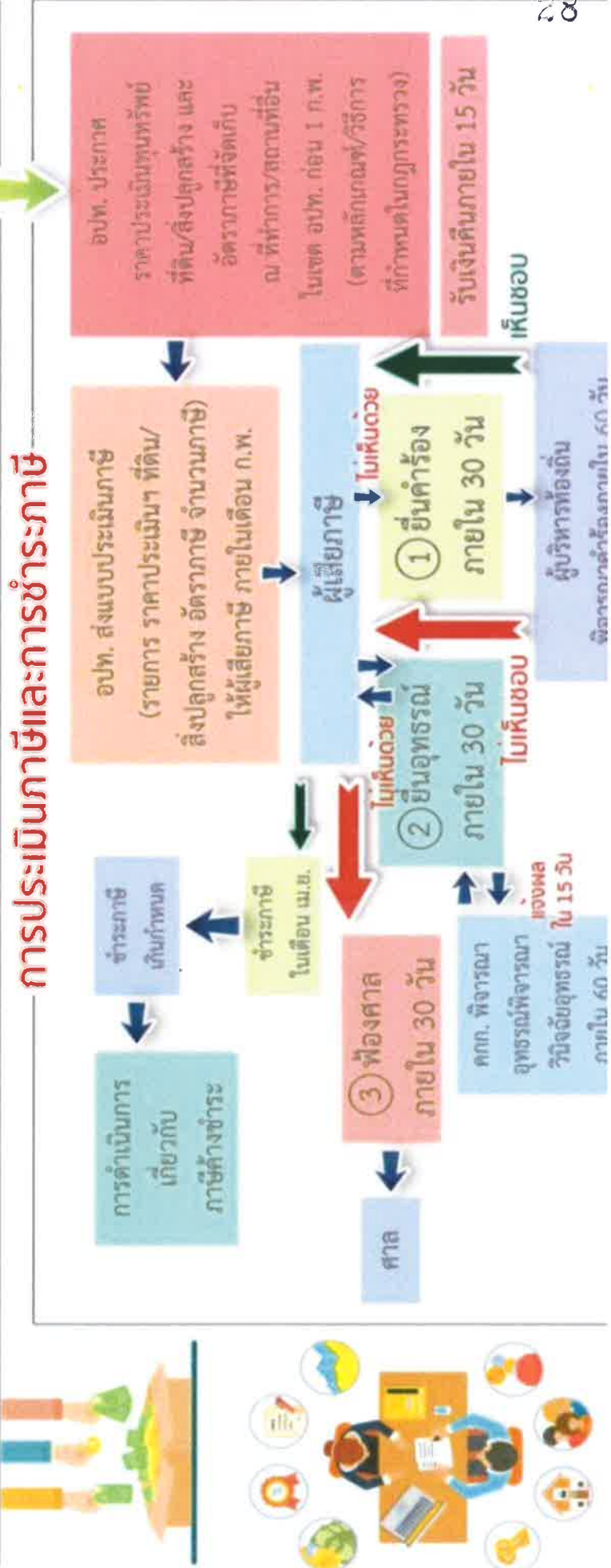
# กระบวนการในทางปฏิบัติ



## การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



## การประเมินภาษีและการชำระภาษี





# แนวทางการจัดเก็บภาษี การยื่นชำระภาษี

## ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

## ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

## ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

## การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่กรมธนารักษ์กำหนด



### ที่ดินเปล่า

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$$

### ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมิน} \times \text{ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$$

$$\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} = [\text{ราคาประเมิน} \times \text{สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}] - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$



### ห้องชุด

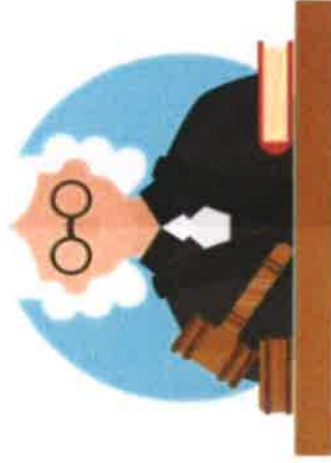
$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \text{ราคาประเมิน} \times \text{ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)}$$





# บทงโทษ



**ไม่ปฏิบัติตาม  
หนังสือเรียก**

## ดังนี้

- หลักฐาน/เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ  
การสำรวจของผู้บริหาร
- ใ้โดยคำ/หลักฐาน/เอกสาร  
เพื่อการประเมินภาษีของพวง.ประเมิน
- ใ้โดยคำ/หลักฐาน/เอกสาร  
เพื่อยืด ภาษีฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ใ้โดยคำ/หลักฐาน/เอกสาร  
เพื่อใช้ประกอบการวินิจฉัยอุทธรณ์

ไม่มีโทษจำคุก  
≤ 2,000 บาท

**ไม่แจ้ง  
เปลี่ยนแปลง  
การใช้ประโยชน์  
ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง**

ไม่มีโทษจำคุก  
≤ 10,000 บาท

**ขัดขวาง  
การปฏิบัติหน้าที่**

- เจ้าหน้าที่งานสำรวจ
- ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่  
ที่ได้รับมอบหมายในการยึด ภาษีฯ

≤ 6 เดือน  
≤ 10,000 บาท

**ขัดขวางหรือ  
ไม่ปฏิบัติตาม  
คำสั่งของ  
ผู้บริหารท้องถิ่น  
ในการยึดหรืออายัดฯ**

≤ 1 ปี  
≤ 20,000 บาท

**แจ้งข้อความ  
หรือแสดงหลักฐาน  
อันเป็นเท็จ  
เพื่อหลีกเลี่ยงภาษี**

≤ 2 ปี  
≤ 40,000 บาท



# การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง



หมวดเขต  
ชำระภาษี



อิง พ.ร.บ.  
วิธีปฏิบัติราชการ  
ทางปกครอง



หมวดเขต  
ชำระภาษี

ออกหนังสือเดือน  
ภายใน 7 - 15 วัน

กำหนดหนังสือเดือน  
ชำระภายใน 15 วัน



อัตราเบี้ยปรับ  
เงินเพิ่ม



หมวดเขต  
ชำระภาษี

ก่อนได้รับหนังสือเดือน  
เบี้ยปรับ 10%  
เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน\*

หลังได้รับหนังสือเดือน  
และภายในกำหนดชำระ  
เบี้ยปรับ 20%  
เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน\*

สิ้นสุดกำหนด  
เบี้ยปรับ 40%  
เงินเพิ่ม 1%  
ต่อเดือน\*

## การยื่นอุทธรณ์

- ฟ้น 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือคดี อาศัย และขยายทอดคดทวิสัยสินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย
- ห้ามยึด อาศัย และขยายทอดคดทวิสัยสินเกินกว่าความจำเป็น

## การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้น กรณีการขยายทอดคดทวิสัยสินตามคำพิพากษา โดยกรมบังคับคดี

\*กำหนดให้ได้รับ 7 วันหลังจากวันที่ส่งด้วยไปรษณีย์ด้วยรับ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้รับ

\*กรณีผู้บริหารท้องถิ่นขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและเสียภาษีภายในกำหนดเวลาขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5% ต่อเดือน





# การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[ มูลค่าห้องชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท ]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :

1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



# การคำนวณภาษี หองชุด



## การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

### Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลัก : [มูลค่าห้องชุด]  ยกเว้น 50 ล้านบาท]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน]  มูลค่าอาคารทั้งหมด]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



# การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

$$\text{พาณิชย์กรรม} = (\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} + \text{มูลค่าที่ดิน}) \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)}$$



ที่อยู่อาศัย

$$= [\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}$$



มูลค่าที่ดิน)



$$\text{ยกเว้น 50 ล้านบาท*}]$$

\*เจ้าของสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัยหลัก  
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เกษตรกรรม\*

\*เจ้าพนักงานทำการประเมินค่าที่ดิน  
กฎหมายลำดับรอง

$$= [\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}$$



มูลค่าที่ดิน)



$$\text{ยกเว้น 50 ล้านบาท*}]$$

\*กรณีบุคคลธรรมดา

ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 เขต อบท.



อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

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

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใบอนุญาตต่าง ๆ

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม	หมายเหตุ
1	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทะเบียนพาณิชย์	อัตราฉบับละ 50 บาท	
2	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับควบคุมอาคาร	อัตราฉบับละ 20 บาท	
3	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทะเบียนราษฎร	อัตราฉบับละ 20 บาท	
4	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับและขออนุญาต	บ้านทั่วไปอัตราเดือนละ 10 บาท ร้านค้าอัตราเดือนละ 15 บาท	
5	ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตตั้งตลาด	สำหรับตลาดประเภทที่ 1 ฉบับละ 2,000 บาท ต่อปี สำหรับตลาดประเภทที่ 2 ฉบับละ 1,500 บาท ต่อปี สำหรับตลาดประเภทที่ 3 ฉบับละ 1,000 บาท ต่อปี 1.พื้นที่เกิน 10 ตารางเมตร อัตราฉบับละ 100 บาท ต่อปี 2.พื้นที่เกิน 10 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 25 ตารางเมตร ฉบับละ 150 บาท ต่อปี 3.พื้นที่เกิน 25 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 50 ตารางเมตร ฉบับละ 200 บาท ต่อปี	

6	<p>ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตสถานที่จำหน่ายอาหารและ สะสมอาหาร</p>	<p>4.พื้นที่เกิน 50 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร ฉบับละ 250 บาท ต่อปี</p> <p>5.พื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 150 ตารางเมตร ฉบับละ 300 บาท ต่อปี</p> <p>6.พื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร ฉบับละ 350 บาท ต่อปี</p> <p>7.พื้นที่เกิน 200ตารางเมตรขึ้นไป ฉบับละ 5000บาทต่อปี</p>	
7	<p>ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายสินค้าในที่หรือทางสาธารณะ</p>	<p>1.จำหน่ายสินค้าโดยลักษณะวิธีการจัดวางสินค้าในที่ใดที่หนึ่ง เป็นปกติ (ตารางเมตรละ) 3-5 บาท ต่อวัน</p> <p>2.จำหน่ายสินค้าในลักษณะของการเร่ขาย 20 บาท ต่อวัน</p>	
8	<p>ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตให้ประกอบกิจการที่ เป็นอันตรายต่อสุขภาพ</p>	<p>เลี้ยงสุกร อัตราตัวละ 20 บาท ต่อปี</p>	