

คู่มือปฏิบัติงาน
การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลนสูง
อำเภอเมือง จังหวัดสตูล

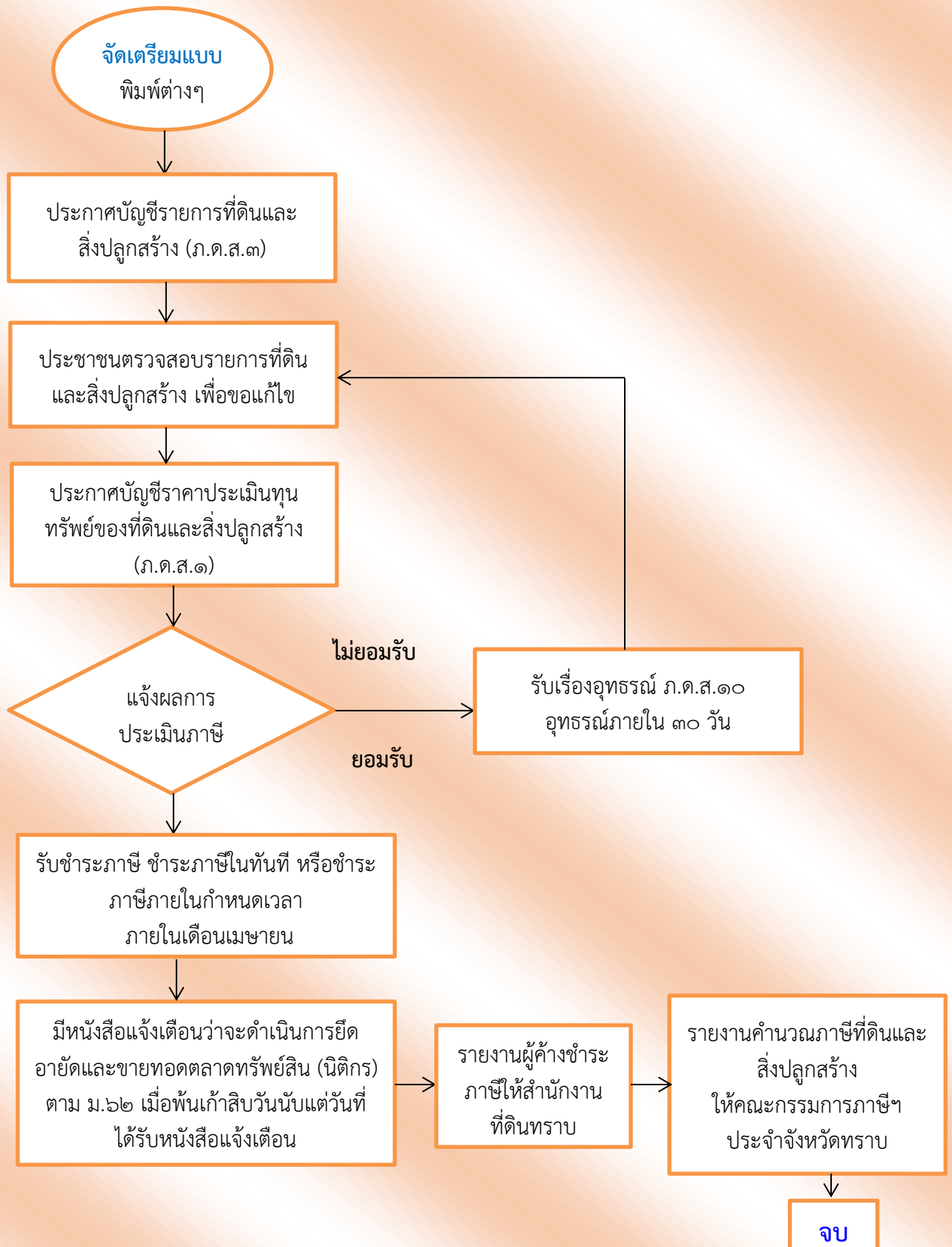
คู่มือปฏิบัติงาน : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง งานจัดเก็บรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลลุง

โทรศัพท์ : 074750-797-12

โทรสาร : -

ขั้นตอนการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



แผนปฏิบัติการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. 2569

องค์การบริหารส่วนตำบลฉลุง อำเภอเมือง จังหวัดสตูล

ขั้นตอน	ขั้นตอนของกิจกรรม	ระยะเวลา
ขั้นตอนที่ 1	การดำเนินการ	
	1.1 แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจและประกาศกำหนดระยะเวลา ลงสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตุลาคม – พฤศจิกายน 2568
	1.2 จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตุลาคม – พฤศจิกายน 2568
	1.3 ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.3) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล)	ภายในเดือน มกราคม 2569
	1.4 ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอ แก้ไข	ธันวาคม - มกราคม 2569
	1.5 กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท./ดาวโหลด ข้อมูลราคาประเมินรอบใหม่	วันที่ 1 ธันวาคม 2563 (ตามหนังสือ สั่งการด่วนที่สุด ที่ มท.0808.3/2675 ลงวันที่ 3 ก.ย. 2563)
	1.6 ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	ธันวาคม – กุมภาพันธ์ 2569
	1.7 จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีนาคม 2569
	1.8 ประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง	ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2569
	1.9 แจ้งผลการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสีย ภาษี	ภายในเดือนเมษายน 2569
	1.10 การชำระภาษีตามแบบการแจ้งประเมิน	ภายในเดือนมิถุนายน 2569
ขั้นตอนที่ 2	ดำเนินการจัดเก็บ	
	1. รับชำระภาษี	เมษายน – มิถุนายน 2569
	2. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด	กรกฎาคม – กันยายน 2569
	กรณีปกติ	
	- รับชำระภาษี (ชำระภาษีในทันที หรือชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา) (ภายในเดือนเมษายน)	มีนาคม – เมษายน 2569
	กรณีพิเศษ	
	(๑) <u>ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด</u> (เกิน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับ แจ้งหนังสือเตือน)	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ 40 และเงินเพิ่ม ร้อยละ 1 ต่อ เดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น 1 เดือน	สิงหาคม – กันยายน 2569
	(2) <u>ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด</u> (ไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนังสือเตือน)	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ 20 และเงินเพิ่ม ร้อยละ 1 ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น 1 เดือน	สิงหาคม – กันยายน 2569
	(3) <u>ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน</u>	

	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ 10 และเงินเพิ่ม ร้อยละ 1 ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น 1 เดือน	สิงหาคม – กันยายน 2569
	(4) ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี	
	1. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ)	กุมภาพันธ์ - เมษายน
	2. ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสถานที่	กุมภาพันธ์ - มิถุนายน
	3. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ	มีนาคม - กรกฎาคม
	4. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	มีนาคม – กันยายน
ขั้นตอนที่ 3	ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ	
	1. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	
	- เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี	พฤษภาคม
	- สืบค้นบัญชีผู้ค้างชำระภาษีปัจจุบัน	พฤษภาคม - มิถุนายน
	- รับชำระภาษี กรณีผู้เสียภาษีชำระเกินกำหนดเวลา (มี เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)	กรกฎาคม
	- มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	กรกฎาคม
	- ออกตรวจสอบ / ไปพบผู้ค้างชำระภาษี	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัดและขายทอดตลาดทรัพย์สิน (นิติกร) ตาม ม.62 เมื่อพ้นเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน	สิงหาคม
	2. รายงานผู้ค้างชำระภาษี ให้สำนักงานที่ดินทราบ	สิงหาคม
	3. รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้คณะกรรมการภาษีฯ ประจำจังหวัดทราบ	มกราคม 2570

หมายเหตุ กรณีขยายเวลาการดำเนินงานประจำปี 2569 ขยายออกไปอีก 2 เดือน

หลักเกณฑ์ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมาย จัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้อง เสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่ง ปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักเก็บสินค้าหรือประกอบการ อุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้อง ชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บ ได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4) อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- (5) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ 20) (6) ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บ เพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3



บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

(8) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัติ นี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ





การคำนวณภาษี หอสมุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีหอสมุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :
[มูลค่าหอสมุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท]
✗
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :
มูลค่าหอสมุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :
1. หอสมุดที่เจ้าของมีอยู่ในขณะโอนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หอสมุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในขณะโอนบ้านเสมือนมีบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชี ประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็นดังนี้

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม) รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบนใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท
- 2 ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน $\times$ อัตราภาษี โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) $\times$ ขนาดพื้นที่ที่ดิน **มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) $\times$ อัตราภาษี โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) $\times$ ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

หอสมุด ภาระภาษี = มูลค่าหอสมุด $\times$ อัตราภาษี โดยมูลค่าหอสมุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุด (ต่อ ตร.ม.) $\times$ ขนาดพื้นที่หอสมุด (ตร.ม.)

หมายเหตุ : (กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุด และอัตราค่าเสื่อมราคา) ที่ดินแต่ละประเภท เสียภาษีเท่าไร อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่นๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันได เพิ่มขึ้นตามตามมูลค่าราคาประเมิน ดังนี้

1. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15% สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ คำว่าที่ดินเพื่อการเกษตรจะต้องปลูกต้นไม้ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดด้วย เช่น หากปลูกกล้วยต้องไม่ต่ำกว่า 200 ต้น/ไร่ ถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดไว้จะคิดภาษีที่ดินที่เหลืออย่างไรก็ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดต่าง ๆ จะได้รับทราบในเร็ว ๆ นี้ อัตราภาษีที่กำหนดตามกฎหมาย

- มูลค่า 0-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.01% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 100 บาท)
- มูลค่าเกิน 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่าเกิน 100-500 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า เกิน 500-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.07% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 700 บาท)
- มูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 1,000 บาท)

* กรณีเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปี แรกที่กฎหมายบังคับใช้

* ปี ที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ดังนั้นเมื่อหักค่ายกเว้นแล้วจะได้อัตราภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรสำหรับบุคคลธรรมดา ดังนี้

อัตราภาษีปี 2563-2565

- บุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน

อัตราภาษีปี 2566 เป็นต้นไป

- บุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี

- กรณีที่ดินมีมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท เกือบภาษีส่วนเกิน สูงสุดไม่เกิน 0.15 % เท่ากับว่าหากเรา (บุคคลธรรมดา) มีที่ดินทำการเกษตรที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ก็ไม่ต้องเสียภาษีแต่หากเป็นนิติบุคคลยังต้องเสียภาษีไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ

2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3% สำหรับค่าจำกัดความของที่อยู่อาศัยนั้นล่าสุด เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562 กระทรวงการคลังชี้แจงว่า ต้องเป็นกรณีดังต่อไปนี้

1. เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัยหรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยให้เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย

2. ให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่งเป็นต้น

3. ไม่รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (บ้าน + ที่ดิน)

อัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

- มูลค่าไม่ถึง 25 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 300 บาท)

- มูลค่า 25-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 500 บาท)

- มูลค่า 50 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 1,000 บาท)

**** ในปี 2563-2564** กรณีบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน (เจ้าของบ้านอาศัยอยู่เอง) และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปี ภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษี **50 ล้านบาทแรก** เท่ากับว่าหากเราเป็นมีบ้านพร้อมที่ดินที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทก็ไม่ต้องเสียภาษี

ดังนั้นเมื่อหักค่ายกเว้นแล้วจะต้องเสียภาษีดังนี้

อัตราภาษีปี 2563-2564

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (ล้านละ 300 บาท)

- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (ล้านละ 500 บาท)

- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษีที่ กำหนดไว้ตามกฎหมาย

- มูลค่าไม่ถึง 40 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 200 บาท)

- มูลค่า 40-65 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 300 บาท)

- มูลค่า 65-90 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า 90 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 1,000 บาท)

* * ในปี 2563-2564 กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปี ภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษี 10 ล้านบาทแรก แสดงว่า ถ้าเรามีบ้านปลูกสร้างอยู่บนที่ดินเช่า มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้านจะไม่ต้องเสียภาษี ดังนั้นเมื่อหักค่ายกเว้นแล้วจะต้องเสียภาษีดังนี้

อัตราภาษีปี 2563-2564

- มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษี
- มูลค่า 10-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02% (ล้านละ 200 บาท)
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า 100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)

กรณีบ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป

อัตราภาษีปี 2563-2564

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02% (ล้านละ 200 บาท)
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

3. กลุ่มอื่น ๆ (พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม) เพดานภาษีสูงสุด 1.2% หมายถึง ภาษีที่ดินอื่นๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน

อัตราภาษีปี 2563-2564

- มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
- มูลค่า 5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

สำหรับบ้านปล่อยเช่า คอนโดปล่อยเช่าเพื่อการอยู่อาศัย กระทรวงการคลังให้จัดเก็บภาษีในอัตราภาษีที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ รอดิตตามรายละเอียดที่ชัดเจนจากกระทรวงการคลังอีกครั้ง

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด 1.2% แต่จะเพิ่มเพดานเป็น 3% เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่า ติดต่อกัน 3 ปี หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรหรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
- มูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา 3 ปี ติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปี ที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุกๆ 3 ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3% ทั้งนี้ อัตราการเก็บภาษีตาม

มูลค่าแบบขั้นบันไดดังกล่าวจะบังคับใช้ใน 2 ปี แรก (2563-2564) ส่วนปีต่อไปจะพิจารณาเก็บตามอัตราเพดานสูงสุดอีกที

ที่ดินประเภทไหน ได้ลดภาษีบ้าง อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 คณะรัฐมนตรีอนุมัติร่างพระราชบัญญัติการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อช่วยลดภาระการเสียภาษีที่ดินในบางกรณี ได้แก่ ลดภาษี 50% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับกรณีดังนี้

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาได้มาจากมรดกโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้ารวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์ เกี่ยวกับการผลิตไฟฟ้า ลดภาษี 90% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย สำหรับกรณีดังนี้
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของการขายของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น สถาบันการเงิน ประชาชน บริษัท บริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงาน
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย หรืออุตสาหกรรมเป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตก่อสร้าง
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมเป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการโรงเรียนเอกชน สถาบันอุดมศึกษา
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานบริการประชาชนทั่วไป เช่น ลานเล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุกที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย

อย่างไรก็ดีเพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปี แรกของของเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมียาภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไรให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปี ที่ 1 จ่าย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปี ที่ 2 จ่าย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปี ที่ 3 จ่าย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ช่องทางในการให้บริการ

กองคลัง (งานจัดเก็บรายได้) องค์การบริหารส่วนตำบลฉลุง หมู่ที่ 8 ตำบลฉลุง อำเภอเมือง จังหวัดสตูล 91140
หากมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อสอบถามได้ที่หมายเลข 074-750-797 ต่อ 12
e-mail : chalungsatun.go.th ,Website <https://www.chalungsatun.go.th>