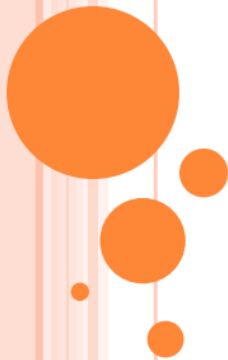


ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

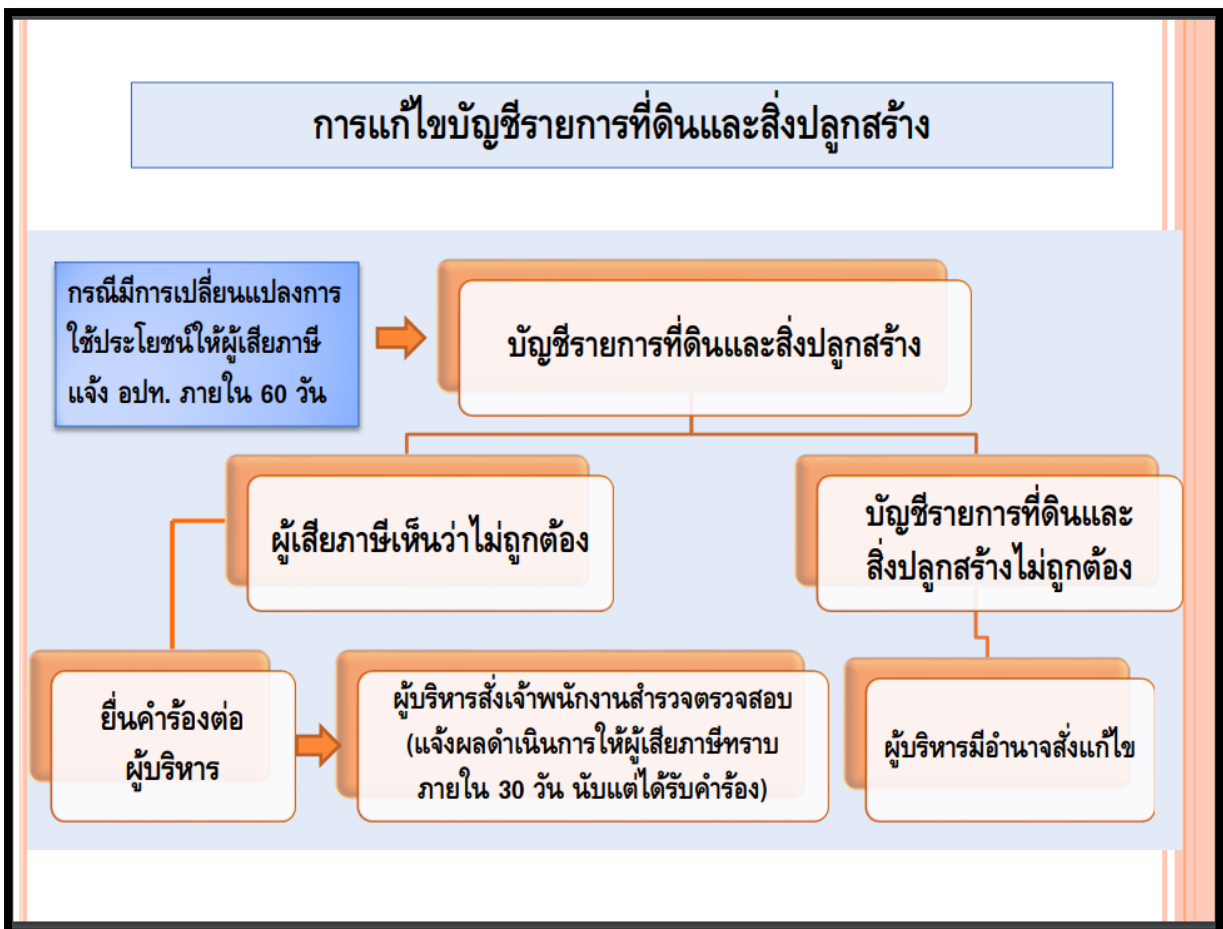
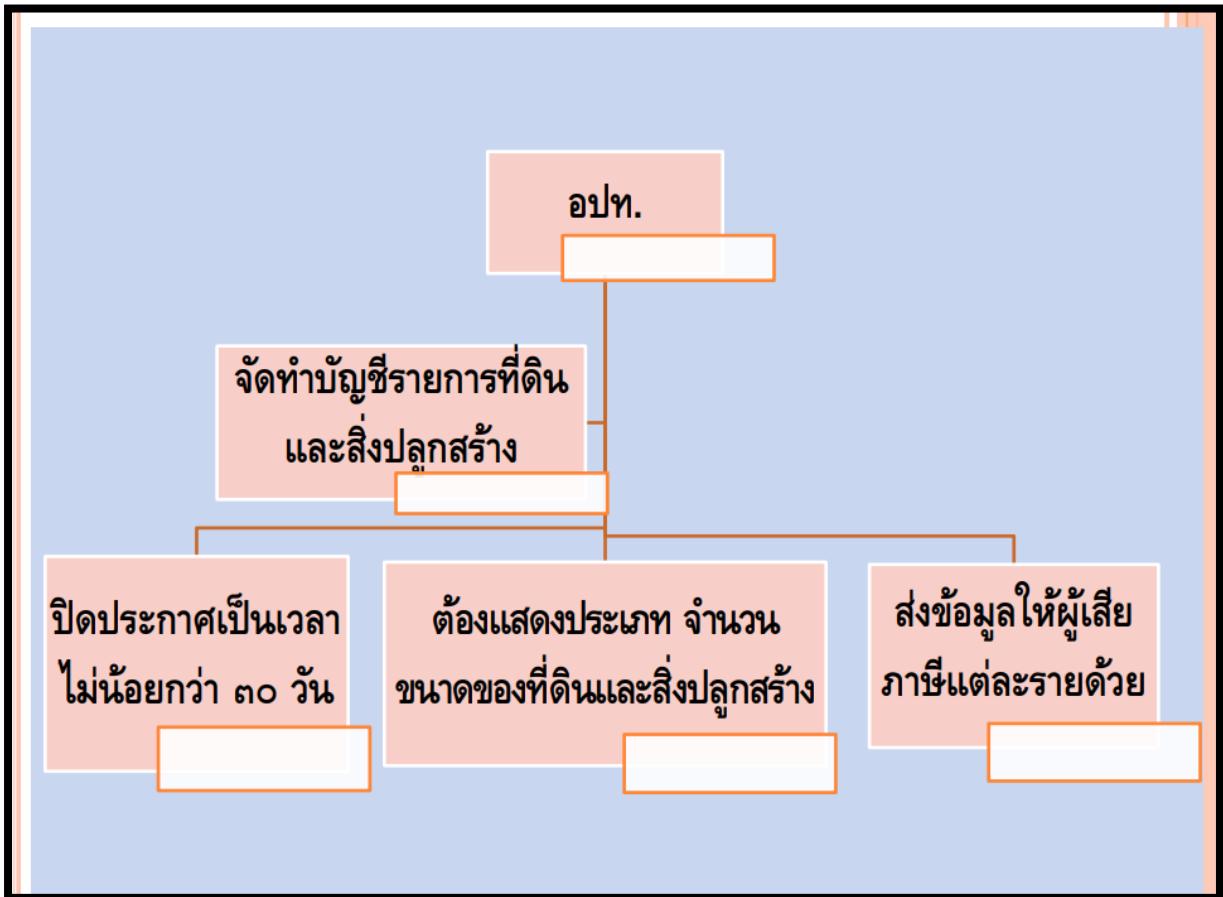


๑. การสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง





๒. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



2. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินภาษี

ราคาประเมิน

- กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้ อบท. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมิน

ประกาศ

- อบท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และประกาศอัตราภาษี **ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์** ของปี

การประเมิน

- นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษี ตามการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

แจ้งประเมิน

- อบท. แจ้งการประเมิน โดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษี **ภายในเดือนกุมภาพันธ์**

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

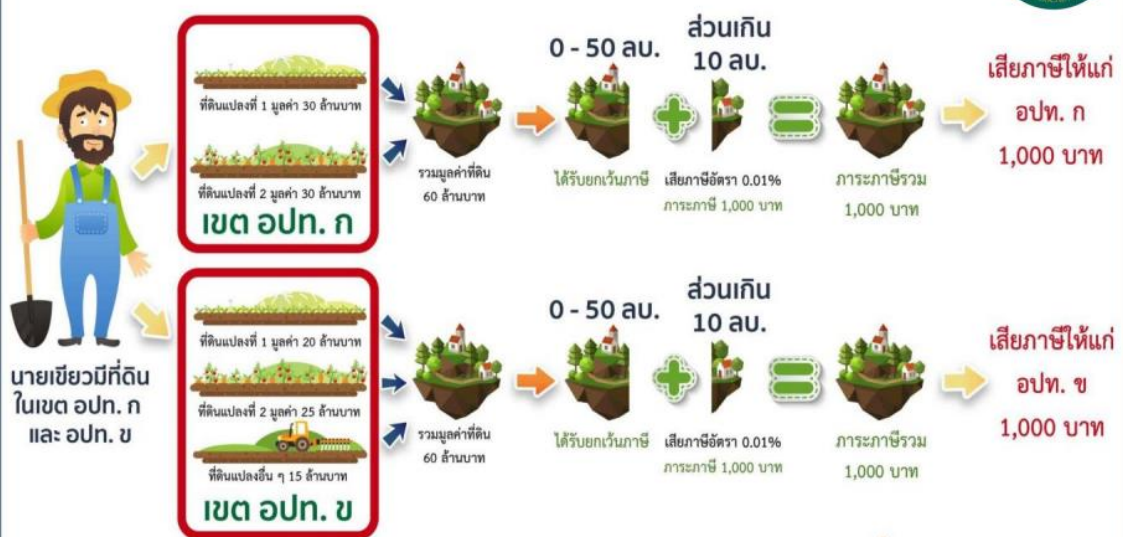
ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	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
ประเภทตึก หักร้อยละ	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	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	% ตลอดอายุการใช้งาน			
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	๒	๔	๖	๘	๑๐	๑๔	๑๘	๒๒	๒๖	๓๐	๓๔	๓๘	๔๒	๕๐	๕๕	๖๐	๖๕	๗๐	๗๕	๘๐	๘๕ % ตลอดอายุการใช้งาน																											
ประเภทไม้ หักร้อยละ	๓	๖	๙	๑๒	๑๕	๒๐	๒๕	๓๐	๓๕	๔๐	๔๕	๕๐	๕๕	๖๐	๖๕	๗๒	๗๙	๘๖	๙๓ % ตลอดอายุการใช้งาน																													

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้จำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

3. การคำนวณ และการประเมินภาษี

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



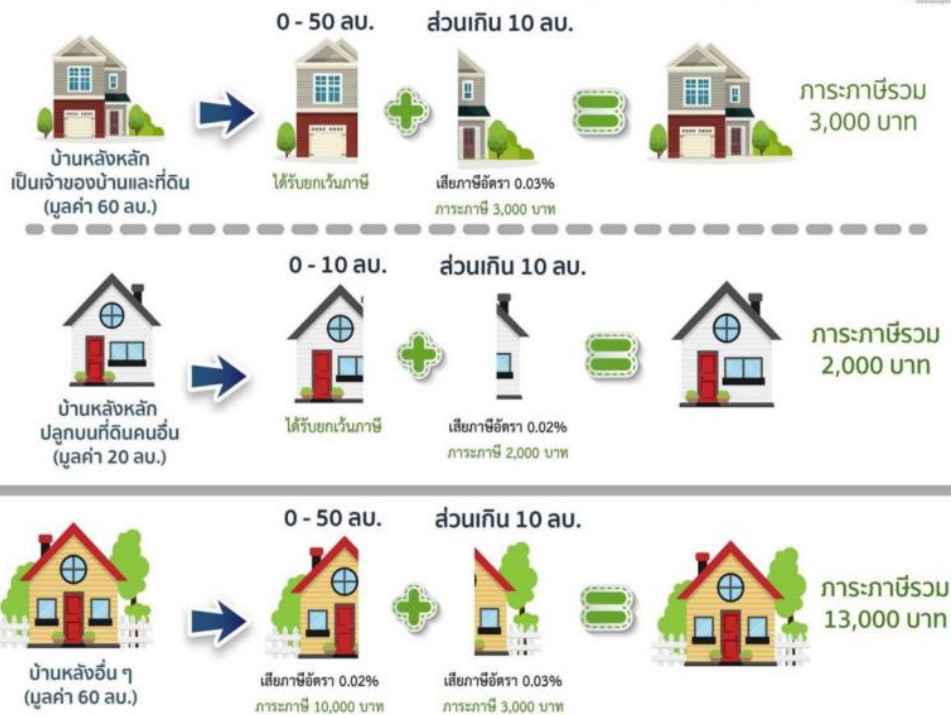
สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



Change
For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



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 (กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น)

- นาย ก. มีที่ดิน 100 ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ 30,000
ให้ลูกปลูกบ้านพักอาศัย 1 หลังเต็มพื้นที่ บ้านไม้ 1 ชั้น
พื้นที่ 80 ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี ตารางเมตรละ
600 บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน

-นาย ก. (ที่ดิน)

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

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

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

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

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 ห้างชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้างชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้างชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้างชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. ห้างชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้างชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท



การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อาศัยทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า)] - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :
1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



→ ที่อยู่อาศัย

→ ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

$\times$ 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.ราคาประเมินที่ดิน = $50 \times 74,000 = 3,700,000$ บาท

2.ราคาสีงปลูกสร้าง = $90 \times 45,000 = 4,050,000$ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

คำนวณตามสัดส่วน

○ ชั้นล่างประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. = $30 \times 100/90 = 33\%$

= $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ 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)

การชำระภาษี

การชำระ

- ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ณ ที่ทำการ หรือสำนักงานของ อปท. หรือโดยวิธีอื่น เช่น ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร

การผ่อน

- ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวดๆ งวดละเท่าๆ กันได้ (หลักเกณฑ์เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง)

ประเมินผิด

- กรณี อปท. ประเมินภาษีผิดพลาด มีอำนาจทบทวนการประเมินได้

4. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ



“เบี้ยปรับ” / “เงินเพิ่ม” ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษี ให้เสียเบี้ยปรับ / เงินเพิ่ม ดังนี้	อัตราเบี้ยปรับ (ร้อยละ) ของ จำนวนภาษีค้างชำระ	ตัวอย่าง
กรณี 1 มาชำระ <u>ก่อนได้รับหนังสือแจ้งเดือน</u> ค้างชำระภาษี (มาตรา 68)	10%	ภาษี 1,000 บาท เบี้ยปรับ 100 บาท
กรณี 2 มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเดือน ค้างชำระภาษี (มาตรา 68)	20%	ภาษี 1,000 บาท เบี้ยปรับ 200 บาท
กรณี 3 มาชำระภาษี <u>หลังเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเดือน</u> ค้าง ชำระภาษี (มาตรา 69)	40%	ภาษี 1,000 บาท เบี้ยปรับ 400 บาท
การคิดเงินเพิ่ม ให้คิด 1% ต่อเดือน ของจำนวนภาษีค้างชำระ แต่ไม่ให้เกินกว่าที่ต้องชำระ มิให้คิดทบต้น และมีให้นำเบี้ยปรับมารวมคิดเงินเพิ่ม เศษของเดือนให้คิดเงินเพิ่มเป็น 1 เดือน (มาตรา 70)		ภาษี 1,000 บาท เงินเพิ่มเดือนละ 20 บาท (เศษของเดือนเช่น 1 เดือน 5 วัน จะนับเป็น 2 เดือน)

5. การคัดค้าน อุทธรณ์ และฟ้องคดีภาษี

1. ยื่นคำคัดค้านต่อ**ผู้บริหารท้องถิ่น** (แบบคำคัดค้าน)
ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี

2. ไม่เห็นด้วยสามารถยื่นอุทธรณ์**คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การ
ประเมินภาษี**...ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน จพง.ที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการ
และผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ ผวจ. แต่งตั้งจำนวน ๑ คน ผู้แทนของ
ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. ในจังหวัด ไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ
ผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานและกรรมการแต่งตั้งไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ
ข้าราชการ สจจ. ที่ ผวจ. แต่งตั้ง เป็นเลขาฯ และผู้ช่วยเลขาฯ

มีอำนาจ

- สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ
อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี หรือได้คืนภาษี

3. ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยฟ้องเป็นคดีต่อ**ศาล**ภายใน 30 วัน
นับแต่ได้รับทราบผลคำวินิจฉัย

