



คู่มือปฏิบัติงาน

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒



กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนาภาษี
สำนักงานบริหารการคลังท้องถิ่น
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

คำนำ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาล ที่มุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิมที่บังคับใช้มาเป็นเวลานาน โดยที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับนี้เป็นหน้าที่โดยตรงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะต้องใช้ข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมที่ดิน ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจึงได้จัดทำคู่มือปฏิบัติงานโดยรวบรวมกฎหมาย ระเบียบ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขั้นตอนการปฏิบัติในการจัดเก็บ การประเมิน การรับชำระภาษี การอุทธรณ์การประเมิน เป็นต้น เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของบุคลากรที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนผู้กำกับดูแลสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อไป



(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กันยายน ๒๕๖๒

สารบัญ

	หน้า
บทที่ ๑ คำนิยาม	๓
บทที่ ๒ องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี	๑๑
บทที่ ๓ ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๑๙
ส่วนที่ ๑ การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	๒๐
ส่วนที่ ๒ ขั้นตอนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๒๑
ส่วนที่ ๓ ขั้นตอนการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๓๗
ส่วนที่ ๔ ขั้นตอนการจัดทำและประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี	๔๔
บทที่ ๔ การประเมินภาษี	๔๙
ส่วนที่ ๑ ฐานภาษี	๔๙
ส่วนที่ ๒ การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี	๔๙
ส่วนที่ ๓ อัตราภาษี	๕๐
ส่วนที่ ๔ การลดและการยกเว้นภาษี	๕๒
ส่วนที่ ๕ การคำนวณภาษี	๕๔
ส่วนที่ ๖ การแจ้งการประเมินภาษี	๖๔
บทที่ ๕ การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระภาษีเกินกำหนดระยะเวลา และการคืนเงินภาษี	๖๕
บทที่ ๖ การอุทธรณ์การประเมินภาษี	๖๘
บทที่ ๗ แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ	๗๐
บทที่ ๘ บทกำหนดโทษ	๗๗
บทที่ ๙ การรายงานข้อมูล	๗๘
ภาคผนวก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๗๙
๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒	
๒. กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒	
๓. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ๒๕๖๒	
๔. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์	
๕. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร	
๖. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิฯ	
๗. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒	

บทที่ ๑

คำนิยาม

๑. **ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี** คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ **ที่ดิน** หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้)

ที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

(๑) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์

(๒) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น นส.๓, นส.๓ ก และ นส.๓ ข สปก. ๔, ก.ส.น., ส.ค.๑, นค.๑, นค.๓ ส.ท.ก.๑ ก, ส.ท.ก.๒ ก, นส.๒ (ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ ฯลฯ เป็นต้น

๑.๒ **“สิ่งปลูกสร้าง”** หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไปจากนิยามของคำว่า “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕” ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้างจึงไม่พิจารณาถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ตัวอย่างประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

บ้านเดี่ยว



บ้านเดี่ยว (บ้านประกอบสำเร็จ)



บ้านเดี่ยว (บ้านเรือนแพ)



บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)



ห้องแถว



ตึกแถว



ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
คลังสินค้า



สถานศึกษา



โรงแรม



โรงมหรสพ



สถานพยาบาล



สำนักงาน



ภัตตาคาร



ห้างสรรพสินค้า



อาคารพาณิชย์กรรม



โรงงาน



ไซโลเก็บอาหาร



คอนโดมิเนียม



ตู้คอนเทนเนอร์ (ใช้เป็นสำนักงาน/อยู่อาศัย)



สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง



ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงบนดิน



โรงสีข้าว



กระท่อม



สระว่ายน้ำ



บ้านผีสิงในสวนสนุก



บ้านบนต้นไม้



เตนท์โครงหลังคาเหล็กถาวร



ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

ตู้ฝาก ถอนเงินสด



กังหันลม



ลานไถไฟฟ้า



ตู้โทรศัพท์สาธารณะ



เครื่องเล่นในสวนสนุก



ถนน



รั้ว



ทางเดินรถไฟ



รางรถไฟ



เสาสัญญาณอินเทอร์เน็ต



บ่อที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย



ลาน



เสาไฟฟ้า



แผงโซลาร์เซลล์



๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น

๒.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

๒.๓ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ เป็นต้น

๒.๔ ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น

๒.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น

๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

๒.๗ ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิ หรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่

๒.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น

๒.๑๐ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น

๒.๑๑ ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม

๒.๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่เป็น

โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เป็นต้น ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ยกเว้น

๓. ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาประเมินทุน ทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๖ (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้าง ถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติ คณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการ และคณะกรรมการประจำจังหวัดตาม พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒)

๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

๕.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรค การเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. ๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

๕.๒ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็น การเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๕.๓ ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

(๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย

(๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยสาปสูญ

(๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมิหนังสือ มอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย

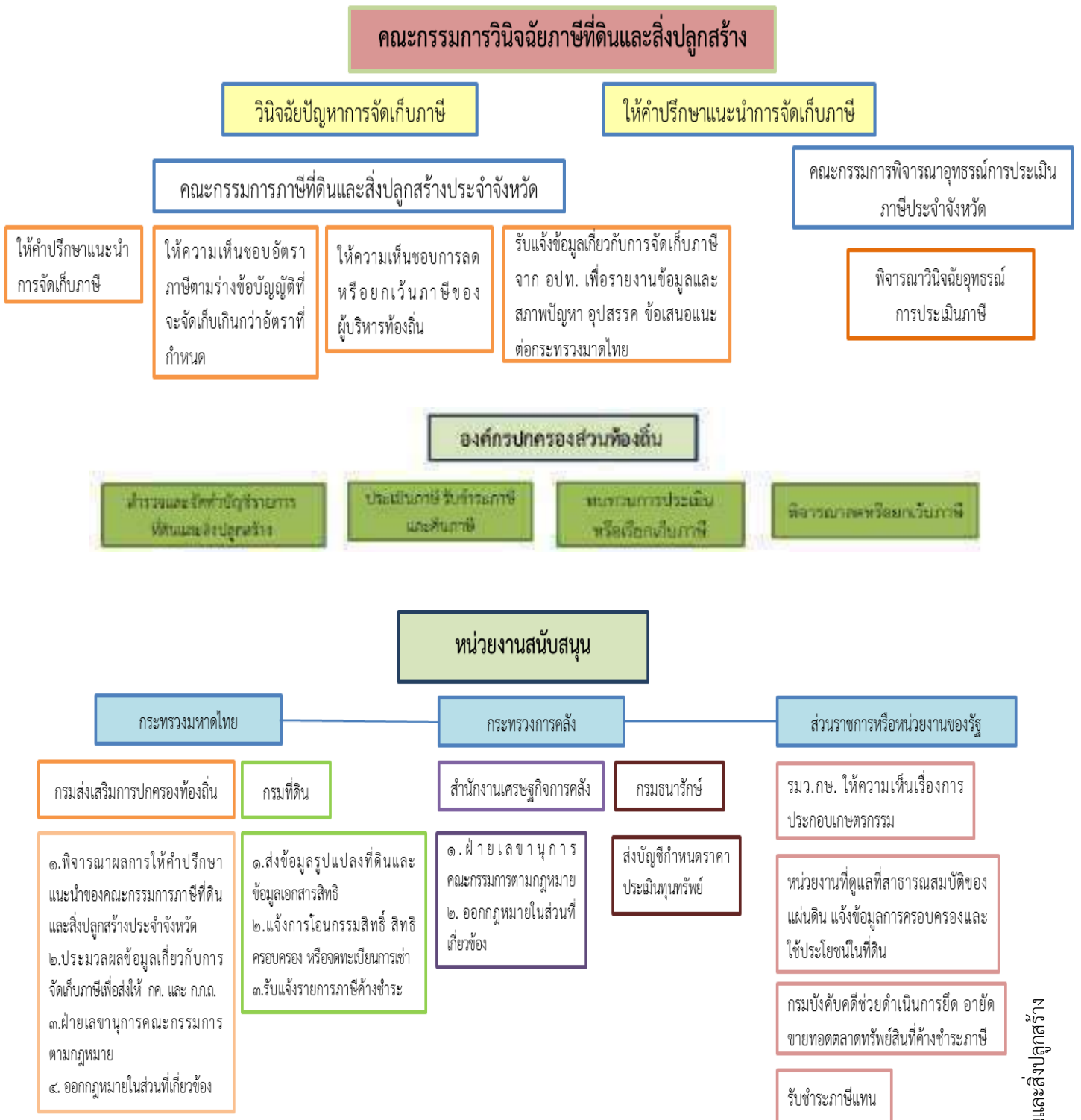
(๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี

(๖) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

๕.๔ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษี กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ เช่น เอกชนเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของที่ดิน และเอกชนเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

บทที่ ๒

องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี



๑. คณะกรรมการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๑ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (ไม่รวมถึงกรุงเทพมหานคร)

๑.๑.๑ องค์ประกอบของคณะกรรมการฯ ประกอบด้วย

- | | |
|---|---------------------|
| (๑) ผู้ว่าราชการจังหวัด | ประธานกรรมการ |
| (๒) ปลัดจังหวัด | กรรมการ |
| (๓) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด | กรรมการ |
| (๔) ธนารักษ์พื้นที่ | กรรมการ |
| (๕) โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด | กรรมการ |
| (๖) สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน | กรรมการ |
| (๗) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด | กรรมการ |
| (๘) นายกเทศมนตรีจำนวนห้าคน | กรรมการ |
| (๙) นายกองค์การบริหารส่วนตำบลจำนวนห้าคน | กรรมการ |
| (๑๐) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดจำนวนหนึ่งคน
(หมายความว่ารวมถึงนายกเมืองพัทยาด้วย) | กรรมการ |
| (๑๑) ท้องถิ่นจังหวัด | กรรมการและเลขานุการ |

๑.๑.๒ หน้าที่และอำนาจ

- (๑) ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๒) ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่น
- (๓) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี รวมทั้งปฏิบัติการอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด

๑.๑.๓ การประชุมคณะกรรมการฯ

- (๑) ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (๒) ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- (๓) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

๑.๑.๔ วิธีการเลือกนายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล และผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดเข้าร่วมเป็นกรรมการ เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการเลือกผู้บริหารท้องถิ่นเป็นกรรมการในคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พ.ศ. ดังนี้

- (๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศบัญชีรายชื่อผู้บริหารท้องถิ่นทุกคนซึ่งปฏิบัติหน้าที่อยู่ในตำแหน่ง, จำนวนกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะคัดเลือก, วันที่, เวลา และสถานที่รับสมัครคัดเลือก
- (๒) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีหนังสือเชิญผู้บริหารท้องถิ่นมาร่วมประชุมเพื่อคัดเลือกกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓ วัน
- (๓) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นประธานการประชุม องค์ประชุม การคัดเลือกกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดดังนี้

- (๓.๑) มีผู้บริหารท้องถิ่นน้อยกว่า ๑๐ คน ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า ๓ คน
 (๓.๒) มีผู้บริหารท้องถิ่นตั้งแต่ ๑๐ คนขึ้นไป ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า

๑ ใน ๓

(๔) ผู้บริหารท้องถิ่นมีสิทธิคัดเลือกกรรมการสภาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามจำนวนที่ประกาศรับสมัครคัดเลือก

(๕) การคัดเลือกเป็นอำนาจเฉพาะตัว และให้ใช้วิธีลงคะแนนในใบลงคะแนน แล้วหย่อนในภาชนะที่กำหนด

(๖) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งข้าราชการสังกัดสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดเป็นคณะกรรมการตรวจนับคะแนน ไม่ให้นำใบลงคะแนนซึ่งเลือกเกินจำนวนที่กำหนดมานับคะแนน กรณีมีคะแนนเท่ากันให้ใช้วิธีจับสลากรายชื่อเพื่อเรียงลำดับที่

(๗) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศบัญชีรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเรียงลำดับคะแนนจากสูงไปหาต่ำ โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัด ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับคัดเลือกทราบ

(๘) บัญชีรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกมีอายุ ๑ ปี นับแต่วันประชุมคัดเลือก

(๙) ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นกรรมการสภาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ต้องดำเนินการคัดเลือกในกรณีดังนี้

(๙.๑) มีผู้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารท้องถิ่นน้อยกว่า ๕ คน หรือน้อยกว่าจำนวนที่ประกาศรับสมัคร

(๙.๒) มีผู้สมัครคัดเลือกจำนวน ๕ คน หรือน้อยกว่า ๕ คน หรือน้อยกว่าจำนวนที่ประกาศรับสมัคร

(๑๐) กรณีไม่มีผู้สมัครหรือมีน้อยกว่าจำนวนที่รับสมัคร ให้ดำเนินการคัดเลือกโดยใช้วิธีประชุมผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อคัดเลือกกันเองให้ครบจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด (๕ คน)

(๑๑) เมื่อตำแหน่งกรรมการสภาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีหรือว่างลง หรือมีจำนวนน้อยกว่า ๕ คน ให้ผู้มีรายชื่อในบัญชีผู้ได้รับคัดเลือกซึ่งมีลำดับสูงสุดเป็นกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่าง และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศเหตุดังกล่าว โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัด ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และมีหนังสือแจ้งผู้นั้นทราบ

๑.๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด/กรุงเทพมหานคร

๑.๒.๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด ประกอบด้วย

- | | |
|---|---------------|
| (๑) ผู้ว่าราชการจังหวัด | ประธานกรรมการ |
| (๒) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด | กรรมการ |
| (๓) ธนารักษ์พื้นที่ | กรรมการ |
| (๔) โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด | กรรมการ |
| (๕) สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน | กรรมการ |
| (๖) ผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดจำนวนไม่เกินสองคน | กรรมการ |
| (๗) ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งอีกจำนวนไม่เกินสองคน | กรรมการ |

- (๘) ข้าราชการสังกัดสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง

กรรมการ

๑.๒.๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย

- (๑) ปลัดกระทรวงมหาดไทย
- (๒) อธิบดีกรมที่ดิน
- (๓) อธิบดีกรมธนารักษ์
- (๔) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
- (๕) อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
- (๖) อธิบดีกรมสรรพากร
- (๗) ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- (๘) ปลัดกรุงเทพมหานคร
- (๙) ผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งจำนวนไม่เกิน สองคน

กรรมการ

- (๑๐) ข้าราชการสังกัดกรุงเทพมหานครที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้ง

เลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ

๑.๒.๓ หน้าที่และอำนาจ

(๑) ออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาแสดงได้

(๒) สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

๑.๒.๔ วิธีการเลือกผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นเป็นกรรมการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พ.ศ. ให้นำหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้บังคับโดยอนุโลม

๑.๓ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๓.๑ องค์ประกอบของคณะกรรมการฯ ประกอบด้วย

- (๑) ปลัดกระทรวงการคลัง
- (๒) ปลัดกระทรวงมหาดไทย
- (๓) อธิบดีกรมที่ดิน
- (๔) อธิบดีกรมธนารักษ์
- (๕) อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
- (๖) อธิบดีกรมสรรพากร
- (๗) ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- (๘) ข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังที่ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังแต่งตั้ง
- (๙) ข้าราชการของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นที่อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแต่งตั้ง

ประธานกรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

เลขานุการ

ผู้ช่วยเลขานุการ

๑.๓.๒ หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการฯ

(๑) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี

(๒) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง หรือกรุงเทพมหานคร

(๓) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายให้เป็นหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๓.๓ การประชุมคณะกรรมการฯ เป็นไปตามข้อ ๑.๑.๓

๑.๓.๔ ขั้นตอนการหารือคณะกรรมการฯ

(๑) กรณีเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายจัดตั้ง มีปัญหาข้อกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ดำเนินการดังนี้

(๑.๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหารือคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

(๑.๒) เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีแล้ว ให้ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทย (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น) เพื่อพิจารณา โดยให้จัดส่งเอกสาร เช่น หนังสือหารือขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเอกสารอื่น (ถ้ามี)

(๑.๓) กรณีที่กระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำ และส่งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดอื่นและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(๑.๔) กรณีที่กระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้กระทรวงมหาดไทยส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าว

**เปรียบเทียบองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และกระบวนการพิจารณาของ
คณะกรรมการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒**

ประเด็น	คกก.วินิจัยภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	คกก.ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด	คกก.พิจารณาอุทธรณ์การประเมิน ภาษีประจำจังหวัด
องค์ประกอบ	ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ปลัดกระทรวงมหาดไทย, อธิบดีกรม ที่ดิน, อธิบดีกรมส่งเสริมการ ปกครองท้องถิ่น, อธิบดีกรมธนารักษ์ , อธิบดีกรมสรรพากร, ผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็น กรรมการ ข้าราชการสำนักงาน เศรษฐกิจการคลัง เป็นเลขานุการ/ ข้าราชการกรมส่งเสริมการปกครอง ท้องถิ่น เป็นผู้ช่วยเลขานุการ	ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน, ปลัดจังหวัด, เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัด, โยธาธิการและผังเมือง จังหวัด, ธนารักษ์พื้นที่, สรรพากร พื้นที่, นายกองค์การบริหารส่วน จังหวัด, นายกเทศมนตรี ๕ คน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบล ๕ คน, ผู้บริหารท้องถิ่นอื่น ๑ คน เป็นกรรมการ, ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ	๑) จังหวัด : ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็น ประธาน, เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด, โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด , ธนารักษ์พื้นที่, สรรพากรพื้นที่, ผู้แทนผู้บริหารองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่น ๒ คน, ผู้ทรงคุณวุฒิ ๒ คน เป็นกรรมการ, ข้าราชการสำนักงาน ส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด เป็นเลขานุการ/ผู้ช่วยเลขานุการ ๒) กรุงเทพมหานคร : ปลัดกระทรวง มหาดไทย เป็นประธาน, อธิบดีกรม ที่ดิน, อธิบดีกรมโยธาธิการและผัง เมือง, อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครอง ท้องถิ่น, อธิบดีกรมสรรพากร, อธิบดี กรมธนารักษ์, ผู้อำนวยการสำนักงาน เศรษฐกิจการคลัง, ปลัด กรุงเทพมหานคร, ผู้ทรงคุณวุฒิ ๒ คน เป็นกรรมการ, ข้าราชการ กรุงเทพมหานคร เป็นเลขานุการ/ ผู้ช่วยเลขานุการ
อำนาจหน้าที่	วินิจัยปัญหาการเก็บภาษี, ให้คำปรึกษาแนะนำจัดเก็บภาษี และปฏิบัติการอื่นตามกฎหมาย	พิจารณาเห็นชอบอัตราภาษีตามร่าง ข้อบัญญัติท้องถิ่น, เห็นชอบการ ลด/ยกเว้นภาษี/ให้คำปรึกษา แนะนำการเก็บภาษีและปฏิบัติการ อื่นตามกฎหมาย	พิจารณา วินิจัย อุทธรณ์ การประเมินภาษี
กระบวนการ พิจารณา	๑. คำวินิจฉัยให้เป็นที่สุด ๒. ให้แจ้งคำวินิจฉัยไปยังผู้ร้องขอ และแจ้งกระทรวงมหาดไทยเพื่อ แจ้งหน่วยงานทราบ/ถือปฏิบัติ	๑. แจ้งกระทรวงมหาดไทย เพื่อให้ คำปรึกษา หากกระทรวงมหาดไทย เห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยแจ้ง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ถือปฏิบัติ แต่หากกระทรวง มหาดไทย ไม่เห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการ วินิจัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาภายใน ๑๕ วัน ๒. รวบรวม ข้อมูล ภาษี ส่ง กระทรวงมหาดไทยทุกปี	พิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๖๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์ ขยาย เวลาพิจารณาได้ไม่เกิน ๓๐ วัน

๒. หน่วยงานสนับสนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดำเนินการตามกฎหมาย

๒.๑ กรมที่ดิน มีหน้าที่ดังนี้

๒.๑.๑ จัดส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทะเบียนที่ดิน และข้อมูลท้องที่ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อใช้ในการเตรียมการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ผู้บริหารท้องถิ่นต้องทำหนังสือมอบหมายพนักงานส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับมอบและดูแลรักษาข้อมูลที่ดินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร จำนวน ๑ คน ต่อ ๑ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อป้องกันมิให้มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ข้อมูลหรือทำให้ข้อมูลดังกล่าวรั่วไหล

๒.๑.๒ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขามีหน้าที่แจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่ากรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เป็นรายเดือน ภายในวันที่ ๑๕ ของเดือนถัดไป โดยมีรายการตามที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

๒.๑.๓ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขามีหน้าที่รับแจ้งรายการภาษีค้างชำระจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองภายในเดือนมิถุนายนของปี หรือภายในระยะเวลาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาจะตกลงกำหนดเวลาเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ กรณีมีภาษีค้างชำระ กฎหมายห้ามสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขารับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๒.๒ กระทรวงการคลัง มีหน้าที่ดังนี้

๒.๒.๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปฏิบัติหน้าที่ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และศึกษา รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดอัตราภาษีที่เหมาะสม

๒.๒.๒ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ มีหน้าที่ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นท้องที่ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นท้องที่นั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ และให้ความร่วมมือในการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและการครอบครองที่ดินอันเป็นสารสนเทศของแผ่นดินแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒.๓ กระทรวงมหาดไทย (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น) มีหน้าที่ดังนี้

๒.๓.๑ ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

๒.๓.๒ ประมวลผลข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีซึ่งได้รับแจ้งจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ก่อนจัดส่งให้กระทรวงการคลังและคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒.๓.๓ ปฏิบัติหน้าที่ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด, คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

๒.๔ หน่วยงานอื่นๆ เช่น

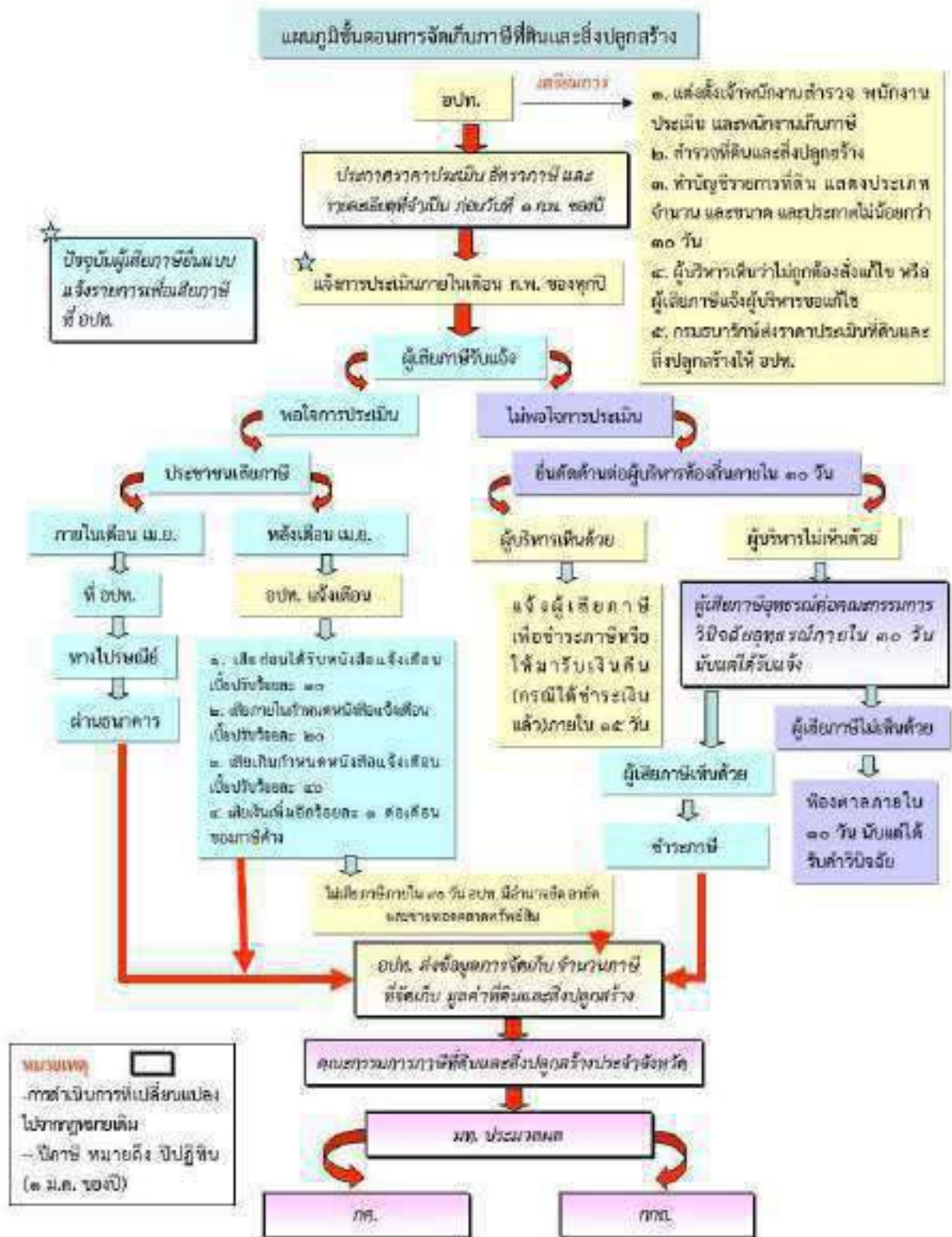
๒.๔.๑ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีหน้าที่ให้ความเห็นเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

๒.๔.๒ หน่วยงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ, กรมส่งเสริมสหกรณ์, กรมป่าไม้ และกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช ให้ความร่วมมือในการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและการครอบครองที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายและร่วมมือป้องกันและปราบปรามการบุกรุกเข้าครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๒.๔.๓ กรมบังคับคดี (เจ้าพนักงานบังคับคดี) มีหน้าที่แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดี และเมื่อทำการขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไว้เท่ากับค่าภาษีค้างชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระดังกล่าว

๒.๔.๔ ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมายให้เป็นผู้รับชำระภาษีแทน

บทที่ ๓ ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ส่วนที่ ๑

การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษีให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี เพื่อให้มีหน้าที่และอำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. ระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้ได้รับแต่งตั้ง เนื่องจากพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี มีหน้าที่ตามกฎหมายหลายประการ จึงต้องระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้เป็นพนักงานนั้นๆ อย่างถูกต้อง เพื่อมิให้เป็นข้อบกพร่องเมื่อต้องมีการดำเนินคดีตามกฎหมาย และควรตรวจสอบให้เป็นปัจจุบัน

๒. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี แต่ไม่ได้กำหนดให้แต่งตั้งจากตำแหน่งใด ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเหมาะสม ควรแต่งตั้งปลัดเทศบาล ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้อำนวยการเขต และปลัดเมืองพัทยาหรือหัวหน้าสำนักปลัดเมืองพัทยา แล้วแต่กรณี เป็นพนักงานประเมิน แต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลังหรือหัวหน้ากองคลังหรือหัวหน้าฝ่ายคลัง แล้วแต่กรณี เป็นพนักงานเก็บภาษี และแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธาและเจ้าหน้าที่จัดเก็บ เป็นพนักงานสำรวจ

๓. กรณีพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นการชั่วคราว ให้แต่งตั้งพนักงานเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา ในตำแหน่งรองลงมา เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี ปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราว

หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

๑. พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้

๑.๑ สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น

๑.๒ มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการก็ได้

๑.๓ มีอำนาจเรียกเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี

๒. พนักงานประเมินมีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้

๒.๑ มีหน้าที่ประเมินภาษี

๒.๒ มีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด

๓. พนักงานเก็บภาษีมีหน้าที่ รับชำระภาษีและเร่งรัดการชำระภาษี

ส่วนที่ ๒

ขั้นตอนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



การสำรวจที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มีความมุ่งหมายเพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสำรวจรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินแปลงนั้น เช่น สำรวจขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ และอายุของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำการคำนวณที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสียภาษีต่อไป โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

๑. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลรูปแบบที่ดินไปจัดทำหรือปรับปรุงแผนที่แม่บทในโปรแกรมประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (LTAX GIS) หรือโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) และนำข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินไปคัดลอกลงในแบบสำรวจเกี่ยวกับข้อมูลที่ดิน เพื่อนำไปใช้ประกอบการสำรวจข้อมูลที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

๒. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นศึกษารายละเอียดของข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิเพื่อใช้เป็นข้อมูลตั้งต้นในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละแปลง และวางแผนในการสำรวจว่าจะเข้าสำรวจพื้นที่ใด รวมถึงศึกษาบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด รวมถึงบัญชีเทียบเคียง เพื่อศึกษาประเภทของสิ่งปลูกสร้างก่อนที่จะดำเนินการสำรวจ

๓. ก่อนดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นประกาศกำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจ และผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นพนักงานสำรวจ ที่จะเข้าไปทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น หรืออาจประกาศผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนด เช่น เว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

๔. ในขณะที่เข้าไปสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกครั้งเมื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่

ตัวอย่างแบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ

ด้านหน้า

รูปถ่ายขนาด
๒.๕ X ๓ ซม.

ลายมือชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน

ชื่อ _____

ตำแหน่ง _____

สังกัด _____

พนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ตำแหน่ง _____

ผู้ออกบัตร

ตราประทับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ออกบัตร

ด้านหลัง

บัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

..... (เขตรับผิดชอบของส่วนท้องถิ่น)

จังหวัด _____

เลขที่ _____ / _____

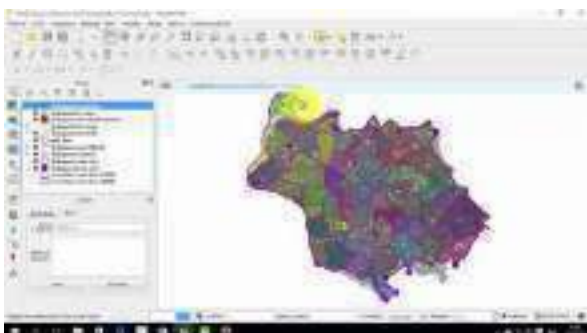
วันออกบัตร ____ / ____ / ____

บัตรหมดอายุ ____ / ____ / ____

๕. พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการได้

๖. เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ มีดังนี้

๖.๑ แผนที่แม่บทหรือรูปแปลงที่ดินที่ได้จากกรมที่ดิน



๖.๒ กรณีไม่มีรูปแปลงที่ดินให้ใช้ภาพถ่ายดาวเทียมประกอบการสำรวจ โดยสามารถค้นหาได้จากเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (<http://dolwms.dol.go.th/twwebp/>) หรือของสำนักงานเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ องค์การมหาชน (GISTDA) หรือแหล่งข้อมูลอื่น ๆ เพื่อใช้ดูที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“กรณีที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์จะต้องมีการจัดเก็บข้อมูลรายละเอียดที่จำเป็นในการใช้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ครบถ้วน เช่น ขนาดเนื้อที่ รูปแปลง พิกัดที่ตั้ง ฯลฯ เป็นต้น



๗. วิธีการสำรวจ อาจดำเนินการโดยการสัมภาษณ์ สังเกต และการวัดขนาดพื้นที่ ในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

๗.๑ กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลตามรายละเอียด ดังนี้

๗.๑.๑ ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ว่าถูกต้องตรงกับข้อมูลที่ได้รับจากกรมที่ดินหรือไม่ ซึ่งอาจสอบถามจากเจ้าของที่ดิน หรือที่ดินข้างเคียง

๗.๑.๒ เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลหรือนิติบุคคล

๗.๑.๓ กรณีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ เช่น เอกสารสิทธิ์ที่เป็นโฉนด (โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนด ตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) เอกสารสิทธิ์ที่เป็น น.ส. ๓ ก เอกสารสิทธิ์ที่เป็น สปก. หรือที่มีรูปแปลงที่ดินในระวางที่ดินไม่ต้องวัดขอบเขตของแปลงที่ดิน สามารถใช้ข้อมูลจำนวนเนื้อที่ดินที่ปรากฏในเอกสารสิทธิ์ได้ แต่ถ้าเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ เช่น สทก. , กสน.๕ , นค.๓ เป็นต้น ให้วัดขอบเขตของแปลงที่ดินโดยประมาณ โดยผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินและเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินข้างเคียงร่วมกันชี้แนวเขต

๗.๑.๔ สำรวจการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น ใช้ประโยชน์ทางการเกษตร อยู่อาศัย อื่นๆ หรือทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๗.๑.๕ หากมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินนั้นใช้ทำการเกษตร และใช้เป็นที่อยู่อาศัย



ที่ดินที่ใช้เพื่อ
อยู่อาศัย (ตร.ว.)

ที่ดินที่ใช้เพื่อ
การเกษตร (ตร.ว.)

๗.๒ กรณีที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจรายละเอียด ดังนี้

๗.๒.๑ ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึงผู้มีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นผู้ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นในที่ดินของตนเอง หรือได้รับสิทธิปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น หรือเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจไม่ได้เป็นเจ้าบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรก็ได้)

๗.๒.๒ เลขบัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลหรือนิติบุคคล

๗.๒.๓ กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียว เช่น ใช้เพื่อการเกษตร หรือใช้เพื่อยู่ออาศัย หรือใช้เพื่อประกอบกิจการอื่น ให้ใช้ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน ในกรณีไม่มีเอกสารสิทธิ์ ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินเป็นตารางวา และวัดขนาดของสิ่งปลูกสร้างทุกชั้นเป็นตารางเมตร



๗.๒.๔ กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท เช่น อาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น ชั้น ๑ ใช้ประกอบกิจการ ชั้น ๒ และชั้น ๓ ใช้เพื่อยู่ออาศัย ให้วัดพื้นที่ชั้นล่างที่ใช้ประกอบกิจการว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด และวัดพื้นที่เพื่อยู่ออาศัย ชั้น ๒ และ ๓ ว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด



๗.๒.๕ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงเพื่อปรับเข้ากับประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ เช่น ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) ห้องแถว ตึกแถว คลังสินค้า เป็นต้น

คำนิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
รอบปีบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ของกรมธนารักษ์

รหัส	ประเภทโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๑๐๐	บ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลักโดยไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น และให้หมายความรวมถึงบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น และบ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น
๒๐๐	บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา
๓๐๐	ห้องแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไมท่อนไฟเป็นส่วนใหญ่ และให้ให้หมายความรวมถึง ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
๔๐๐	ตึกแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุท่อนไฟเป็นส่วนใหญ่
๕๐๑	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม
๕๐๒	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	
๕๐๔	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน
๕๐๕	สถานศึกษา	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

รหัส	ประเภทโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๐๖/๑	โรงแรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวให้บริการผู้เดินทางในด้านของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง (๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน (๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอยู่อาศัย โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
๕๐๖/๒	โรงแรม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
๕๐๗	โรงมหรสพ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า และโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง
๕๐๘	สถานพยาบาล	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ หรือการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ขายยาตามกฎหมายว่าด้วยยา ซึ่งประกอบธุรกิจการขายยาโดยเฉพาะ
๕๐๙/๑	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐและเอกชน
๕๐๙/๒	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
๕๑๐	ภัตตาคาร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ
๕๑๑/๑	ห้างสรรพสินค้า	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม

รหัส	ประเภทโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๑๑/๒	อาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคาร หลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบ กิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ ในชีวิตประจำวัน
๕๑๒	สถานบริการน้ำมัน เชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ ยานพาหนะ และให้หมายความรวมถึงบริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยนถ่าย น้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอและแนวหลังคาคลุมพื้นที่บริเวณแทน เครื่องจ่ายเชื้อเพลิง
๕๑๓	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม
๕๑๔	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นที่พักผ่อนเพื่อจำหน่ายสินค้า ทั้งในรูปของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป
๕๑๕	ตลาด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	
๕๑๖	อาคารพาณิชย์ประเภท โฮมออฟฟิศ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา ขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหา หรือคูหาเดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุ ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการ ธุรกิจ ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม และที่อยู่ อาศัยร่วมกันได้ มีพื้นที่จอดรถส่วนตัวและผู้มาติดต่อ มีพื้นที่แบ่ง ออกเป็น ๓ ส่วน ดังนี้ ๑. ส่วนสาธารณะ อันได้แก่ ส่วนประกอบธุรกิจ ๒. ส่วนประชุมพูดคุยหรือส่วนสำนักงาน ๓. ส่วนพื้นที่ส่วนตัว
๕๑๘	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบกิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสี และพ่นสีกันสนิม
๕๑๙	อาคารจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่ง/ทางขึ้น-ลง และ ที่กั้นรถในอาคาร
๕๒๐/๑	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดย แบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ แค่เพียงเช่าพักเท่านั้นโดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นยังเป็น ของเจ้าของอาคาร

รหัส	ประเภทโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๒๐/๒	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ขึ้นไป	
๕๒๒	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม หรือ บริการธุรกิจ ประเภทโชว์รูมรถยนต์ ทั้งนี้ อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการ ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ด้วย และให้หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้ แสดงหรือจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น
๕๒๓	ห้องน้ำรวม	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระ ล้างหรือขับถ่ายของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก
๕๒๔	สระว่ายน้ำ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับการว่ายน้ำหรือกิจกรรมนันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลงไปในดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้
๕๒๕	ลานกีฬาเอนกประสงค์	ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับออกกำลังกายเล่นกีฬาเพื่อ นันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัย และให้หมายความรวมถึงสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และสนามบาสเกตบอล
๕๒๖	ลานคอนกรีต	ลานคอนกรีตใช้เป็นที่พักพิงผลทางการเกษตร และให้หมายความ รวมถึงลานจอดรถคอนกรีต
๕๒๗	ท่าเทียบเรือ	สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอดหรือเทียบเรือ เพื่อการขนส่งผู้โดยสาร หรือขนถ่ายสินค้า
๕๒๘	โรงเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง อื่นที่ดัดแปลงมาใช้เป็นโรงเลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น
๕๒๙	รั้วคอนกรีต	สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้คอนกรีตเป็น ส่วนใหญ่
๕๓๐	รั้วลวดถัก	สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจนโดยใช้ลวดเป็นส่วนใหญ่
๕๓๑	ป้ายโฆษณา	ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน

บัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๑๐๐	บ้านเดี่ยว	๑) บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว ๒) บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง ๓) บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว ๔) บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น ๕) บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น ๖) บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น ๗) บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น ๘) บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น ๙) บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น ๑๐) บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง ๑๑) บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น ๑๒) บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว ๑๓) เรือนคนใช้(ลักษณะเป็นหลัง) ๑๔) บ้านสำเร็จรูป ๑๕) บ้านเดี่ยว(บ้านประกอบสำเร็จ บ้านน็อคดาวน์ บ้านเรือนแพ บ้านเรือนบนพื้นดิน บ้านบนต้นไม้ บ้านผีสิงในสวนสนุก) ๑๖) ตู้คอนเทนเนอร์ ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย/สำนักงาน/ประกอบพาณิชยกรรม ๑๗) ศาลาทรงไทย ๑๘) เกสต์เฮาส์ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว
๒๐๐	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์)	๑) บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์ ทาว์นโฮม) ตั้งแต่หนึ่งชั้นขึ้นไป
๓๐๐	ห้องแถว	ห้องแถวหรือเรือนแถวไม้ชั้นเดียว ห้องแถวหรือเรือนแถวไม้สองชั้น ห้องแถวหรือเรือนแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
๔๐๐	ตึกแถว	ตึกแถวชั้นเดียว ตึกแถวสองชั้น ตึกแถวสองชั้นครึ่ง ตึกแถวสามชั้นครึ่ง ตึกแถวสี่ชั้น ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง ตึกแถวห้าชั้น ตึกแถวหกชั้น

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๐๐	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
๕๐๑	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร	๑) อาคารเก็บพัสดุ ๒) ศูนย์กระจายสินค้า ๓) โกดังเก็บของ ๔) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า ๕) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร ๖) โซโล ๗) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
๕๐๒	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	๑) อาคารเก็บพัสดุ ๒) ศูนย์กระจายสินค้า ๓) โกดังเก็บของ ๔) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า ๕) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร ๖) โซโล ๗) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
๕๐๔	โรงจอดรถ	๑) ศูนย์บริการล้างอัดฉีด
๕๐๕	สถานศึกษา	ศูนย์พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชน สิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา - หอประชุม - ห้องสมุด - อาคารหรือศาลาเอนกประสงค์ - โรงยิมออกกำลังกาย - โรงแรม หอพัก - อาคารเก็บวัสดุอุปกรณ์การศึกษา
๕๐๖/๑	โรงแรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
๕๐๖/๒	โรงแรม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
๕๐๗	โรงแรมหรู	๑) โรงภาพยนตร์ ๒) โรงจัดแสดงละคร ดนตรี ๓) ห้องจัดประชุม (ที่อยู่ภายนอกอาคาร) ๔) สนามมวย

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๐๘	สถานพยาบาล	
๕๐๙/๑	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
๕๐๙/๒	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
๕๑๐	ภัตตาคาร	๑) สวนอาหาร/ร้านอาหาร (ส่วนที่เป็นอาคาร) ๒) สถานบันเทิง เช่น โรงเบียร์เยอรมัน ตะวันแดง โรงเหล้าแสงจันทร์ ซ็อคโกแลตวิลด์ ๓) อาคารสนามโดร์ฟกอล์ฟ ๔) อาคารสโมสร ๕) ร้านกาแฟ/คาเฟ่ ที่เป็นอาคารเดี่ยว เช่น Amazon Starbuck KFC MacDonalld
๕๑๑/๑	ห้างสรรพสินค้า	ศูนย์การค้า เช่น community mall, Avenue, The walk
๕๑๑/๒	อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๑) ร้านจำหน่ายของฝาก ๒) ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง ๓) Outlet เช่น Palio เขาใหญ่
๕๑๒	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG , NGV
๕๑๓	โรงงาน	๑) โรงบ่มยาง โรงบ่มใบชา โรงสีข้าว ๒) ครั้วการบิน ๓) โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ โรงคัดแยกขยะ ๔) โรงน้ำแข็ง ๕) โรงฆ่าสัตว์ ๖) โรงผลิตขนมจีน
๕๑๔	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร	๑) ศูนย์อาหารในปั๊มน้ำมัน
๕๑๕	ตลาด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	๒) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง ๓) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้าเกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ
๕๑๖	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	
๕๑๘	โรงงานซ่อมรถยนต์	๑) อยู่สถานตรวจสภาพรถยนต์ ๒) คาร์แคร์ ๓) ร้านประดับยนต์ ๔) ศูนย์ซ่อมรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ (ไม่มีโชว์รูม) ๕) ร้านยางรถยนต์
๕๑๙	อาคารจอดรถ	

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๒๐/๑	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
๕๒๐/๒	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ขึ้นไป	
๕๒๒	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	๑) โชว์รูมแสดงสินค้า ๒) ศูนย์บริการรถยนต์ ๓) โชว์รูมรถจักรยานยนต์
๕๒๓	ห้องน้ำรวม	๑) ห้องอาบน้ำรวม ๒) ห้องอบซาวน่าที่แยกจากตัวอาคาร
๕๒๔	สระว่ายน้ำ	
๕๒๕	ลานกีฬาเอนกประสงค์	สนามฟุตบอลที่ไม่รวมอาคาร
๕๒๖	ลานคอนกรีต	
๕๒๗	ท่าเทียบเรือ	๑) สะพานปลา
๕๒๘	โรงเลี้ยงสัตว์	๑) โรงเพาะชำ
๕๒๙	รั้วคอนกรีต	
๕๓๐	รั้วลวดถัก	
๕๓๑	ป้ายโฆษณา	

บัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้
จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	หมายเหตุ
๑	โรงไฟฟ้า	
๒	โรงแยกก๊าซ	
๓	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	
๔	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานลม	
๕	สนามบิน	
๖	หอบังคับการบิน	
๗	โรงซ่อมเครื่องบิน	
๘	สถานีรับส่งสัญญาณภาคพื้นดิน	
๙	โรงกลั่นน้ำมัน	
๑๐	บ่อขุดเจาะน้ำมัน	
๑๑	แท่นขุดเจาะน้ำมัน	
๑๒	ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง	
๑๓	ทางด่วนยกระดับ	
๑๔	สะพาน	สะพานส่วนบุคคล
๑๕	เขื่อน	
๑๖	อควาเรียม	
๑๗	สถานีรถไฟ	
๑๘	สนามม้า	
๑๙	สนามแข่งรถ	
๒๐	ท่าเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่	ท่าเรือแหลมฉบัง, ท่าเรือสงขลา
๒๑	ศูนย์แสดงสินค้าขนาดใหญ่	ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์, ศูนย์วัฒนธรรมแห่งชาติ, อิมแพ็คอารีนา, ไบเทคบางนา

๗.๒.๖ ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างด้วยวัสดุอะไร เช่น ดิน ไม้ ครึ่งตึกครึ่งไม้
 ๗.๒.๗ จำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง
 ๗.๒.๘ อายุของสิ่งปลูกสร้าง โดยดูจากหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หลักฐานตามทะเบียนบ้าน หรือสอบถามจากเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

๗.๓ กรณีห้องชุด/อาคารชุด ให้ตรวจสอบข้อมูลของแต่ละห้องชุดว่าประกอบด้วย ทรัพย์ส่วนบุคคลใดบ้าง มีตำแหน่งที่ตั้งและเนื้อที่ห้องชุด/อาคารชุดอย่างไร โดยให้ตรวจสอบจากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/อาคารชุด ดังนี้

๗.๓.๑ ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของห้องชุด

๗.๓.๒ รายละเอียดแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด ประกอบด้วย เลขที่โฉนด หน้าสำรวจ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต และจำนวนเนื้อที่ของแปลงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด

๗.๓.๓ ที่ตั้งห้องชุด ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่ ชื่ออาคารชุด ทะเบียนอาคารชุดเลขที่

๗.๓.๔ แผนผังห้องชุด ประกอบด้วย รูปแผนผังแสดงทรัพย์ส่วนบุคคลแต่ละประเภทของห้องชุด ซึ่งอาจมีหลายประเภทตามแผนผังที่แสดงไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น พื้นที่ห้องชุดพื้นที่ระเบียงที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล สระว่ายน้ำ หรือพื้นที่สวน เป็นต้น โดยทรัพย์ส่วนบุคคลแต่ละประเภทจะแสดงเนื้อที่แยกเป็นรายการ และเมื่อรวมพื้นที่ทุกรายการแล้วจะมีเนื้อที่เท่ากับเนื้อที่ห้องชุดรวมตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้กำหนดคำจำกัดความเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ดังนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และมาตรา ๑๕ ได้กำหนดให้ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๓) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๕) เครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด (๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

การคำนวณราคามูลค่าทรัพย์สินที่เป็นห้องชุด โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยมีให้มีการคิดค่าเสื่อมราคา

๗.๔ ให้สำรวจเอกสารสิทธิการเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์สาธารณะ เช่น สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ/สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์/สปก./หรือสัญญาเช่ากรรมที่ดิน/ทางราชการ ในคราวเดียวกัน ให้สำรวจสิทธิการเช่ารายสัญญากรณีที่ดินแปลงใหญ่

๘. วิธีการวัดขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้าง ควรกำหนดหลักการของพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้าง เช่น ใช้พื้นที่ใช้สอยจริงของสิ่งปลูกสร้างในการคำนวณมูลค่า โดยการปฏิบัติให้วัดจากภายนอกตึก อาคาร โรงเรือน แพ ห้องชุด ฯลฯ หรือใช้หลักการวัดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ (ถ้ามี)

๘.๑ บ้านอยู่อาศัย



- คาดฟ้าด้านบน
ไม่ต้องวัด ให้วัด
ตามขนาดของตัว
อาคาร



- วัดตามขนาดของ
ตัวอาคาร ไม่ต้องวัด
บริเวณบันไดและ
ชานหน้าบ้าน

๘.๒ ถังน้ำมัน



วัดปริมาตรแปลง
เป็นตารางเมตร

๘.๓ สถานีบริการน้ำมัน



- วัดตามแนวหลังคา

๘.๔ อยู่ช่อมรณ/ตลาด



- วัดตามแนวหลังคา

๘.๕ ห้างสรรพสินค้า



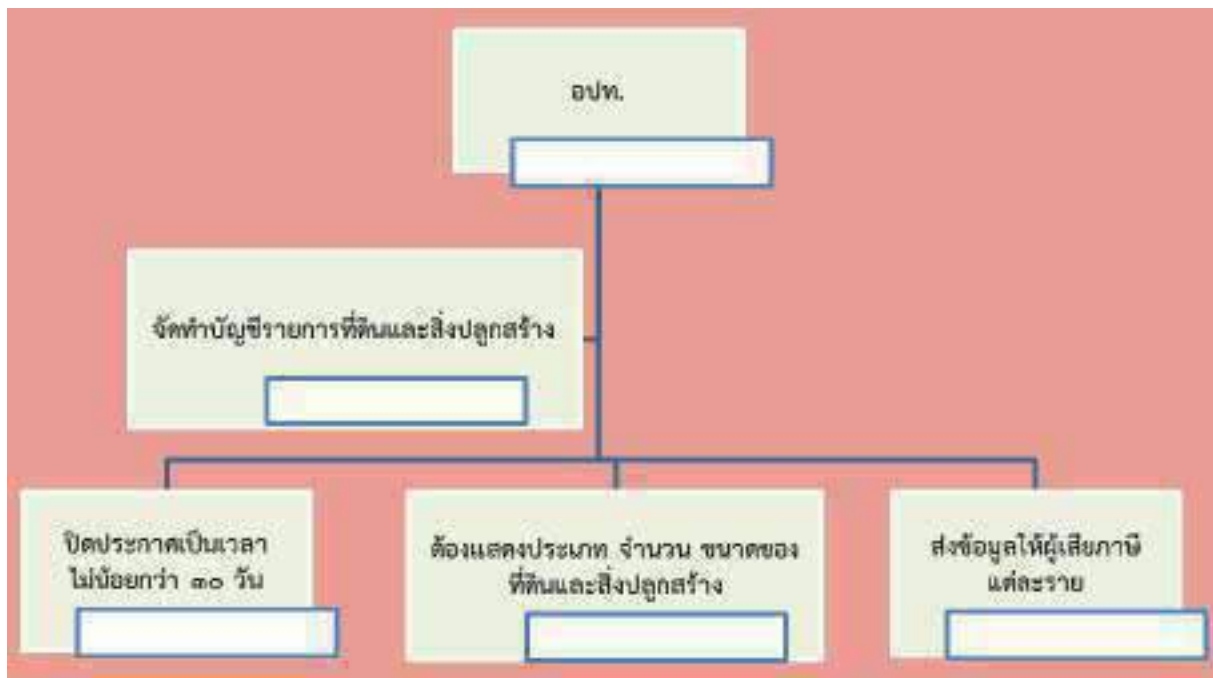
- คิดเฉพาะพื้นที่ใช้สอยจริง

ข้อสังเกต

๑. เจ้าพนักงานสำรวจอาจให้เจ้าของทรัพย์สินนั้นลงลายมือชื่อรับทราบในแบบสำรวจเพื่อรับรองความถูกต้องและลดข้อโต้แย้งที่อาจเกิดขึ้นได้
๒. กรณีทรัพย์สินให้เช่าอาจสอบถามข้อมูลจากผู้เช่าหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นก็ได้ และให้หมายเหตุไว้ข้างท้ายแบบสำรวจรายการทรัพย์สินถึงปัญหาหรืออุปสรรคในการสำรวจ
๓. กรณีเจ้าของทรัพย์สินไม่ให้ความร่วมมือ ไม่ส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าพนักงานสำรวจหมายเหตุไว้ในแบบสำรวจข้อมูลรายการทรัพย์สิน และรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบเพื่อมีหนังสือเรียกหลักฐานดังกล่าวต่อไป

ส่วนที่ ๓

ขั้นตอนการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง บัญชีแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อเจ้าพนักงานสำรวจสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้วให้นำข้อมูลที่ได้มารอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบบัญชีรายการห้องชุด เพื่อปิดประกาศให้ประชาชนทราบ และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้กับผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

รายการที่ดิน												รายการสิ่งปลูกสร้าง												
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	ตำแหน่งที่ดิน		สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชน, ตำบล)	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.)				ที่	บ้านเลขที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์)	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ขนาดพื้นที่รวมของสิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.)				อายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	อายุหมายเหตุ	
			เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ		ไร่	งาน	ตร.ว.	ประกอบกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์						ใช้หลายประเภท	ประกอบเกษตรกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ			ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์
๑	โฉนด	๕๔๓๙	๕๔๖	๕๔๖๒	ม. ๒ ต.	๑๐	๒	๖๐	๔,๐๐๐					๒๖๐	๑	๑๙๘	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น	ตึก	๑๐๐					๗
																ชั้น ๑						๕๐		
																ชั้น ๒						๕๐		
	โฉนด	๕๔๔๓	๕๒๘	๑๒๓๔	ม. ๒ ต.			๑๐					๑๑๐											
	น.ส.๓ก	๒๕	๒๕๖		ม. ๓ ต.			๑๗๐					๑๑๑		๑๑๑	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้		๕๐			๕๐		๓
	ท.ค.	-	-	-	ม. ๑ ต.	๑๐	๒	๔	๔๒๐๔															

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ รายการที่ดิน ให้บันทึกรายละเอียด ดังนี้

รายการที่ดิน													
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	ตำแหน่งที่ดิน		สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชน, ตำบล)	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.)				
			เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ		ไร่	งาน	ตร.ว.	ประกอบเกษตรกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์	ใช้ประโยชน์หลายประเภท
๑	โฉนด	๕๔๓๙	๕๔๖	๕๔๖๒	ม. ๒ ต.	๑๐	๒	๖๐	๔,๐๐๐				
													๒๖๐
	โฉนด	๕๔๘๓	๕๒๘	๑๒๓๔	ม. ๒ ต.		๑	๑๐				๑๑๐	
	น.ส.๓ก	๒๕	๒๕๖		ม. ๓ ต.		๑	๗๐		๑๗๐			
	ท.ค.	-	-	-	ม. ๑ ต.	๑๐	๒	๔	๔๒๐๔				

(๑) ประเภทที่ดิน ให้บันทึกชื่อประเภทหนังสือสำคัญของที่ดินแปลงนั้น เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตารางจอง ตารางจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” น.ส.๓ น.ส.๓ ก ส.ค.๑ เป็นต้น ทั้งนี้ กรณีผู้เสียภาษีครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐที่ไม่มีเอกสารหลักฐาน หรือไม่สามารถระบุประเภทที่ดินได้ ให้บันทึกว่า “ท.ค.”

(๒) เลขที่เอกสารสิทธิ์ แบ่งได้ ดังนี้

(๒.๑) เอกสารสิทธิ์ที่เป็นโฉนดที่ดิน โฉนดตารางจอง ตารางจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้บันทึกเลขที่ของหนังสือสำคัญสำหรับแปลงที่ดินนั้น เช่น ๕๔๓๙๑๒

(๒.๒) เอกสารแสดงสิทธิครอบครองที่เป็น น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก ให้ระบุเลขที่ของ น.ส.๓ หรือ น.ส. ๓ ก เป็นต้น

(๒.๓) เอกสารสิทธิครอบครองที่เป็น ส.ค. ๑ ให้ระบุเล่มที่และหน้าของ ส.ค.๑

(๒.๔) กรณีการครอบครองที่ดินประเภทอื่น ถ้ามีเลขที่ให้ใส่เลขที่ ถ้าไม่มีให้ใส่เครื่องหมายยัติภังค์ (-)

(๓) ตำแหน่งที่ดิน ได้แก่

(๓.๑) เลขที่ดิน ให้บันทึกเลขที่ดินของแปลงที่ดิน ซึ่งปรากฏอยู่ในระวางนั้นๆ

(๓.๒) หน้าสำรวจ ให้บันทึกเลขหน้าสำรวจของแปลงที่ดิน ซึ่งปรากฏอยู่ในระวางที่ดินของเอกสารสิทธิ์ที่เป็นโฉนด ตารางจอง ตารางจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ส่วนที่เป็นหนังสือสำคัญอื่นๆ ให้ใส่เครื่องหมายยัติภังค์ (-)

(๔) สถานที่ตั้ง ให้บันทึกแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนน ตรอก ซอย

(๕) จำนวนเนื้อที่ดิน ให้บันทึกจำนวนเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)

(๖) ลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดิน ให้บันทึกขนาดเนื้อที่ดินแยกตามการใช้ประโยชน์ ดังนี้

(๖.๑) ประกอบเกษตรกรรม หมายถึง ทำไร่ ทำนา ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ รวมถึงการประกอบกิจการเกษตรตามนิยามคำว่า “ประกอบกิจการเกษตร” ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่รวมถึงการทำการประมง และทอดผ้า ทั้งนี้ รายละเอียดตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ.

- การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรมให้หมายความถึง ในช่วงเวลาประกอบกิจการเกษตรและพักการเกษตรเพื่อปรับปรุงสภาพที่ดินด้วย

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้ครอบคลุมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประกอบการทำเกษตรกรรมนั้น

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรกับกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกร ที่ใช้เพาะปลูกพืชหรือเลี้ยงสัตว์ตามจำนวนการเพาะปลูกพืชและเลี้ยงสัตว์ขั้นต่ำที่เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามที่กำหนดไว้ในบัญชีท้ายประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๒

(๖.๒) อยู่อาศัย หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็นบ้าน ตึก ตึกแถว อาคาร โรงเรือน กระโจม หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะให้บุคคลใช้อาศัย และให้รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกันกับที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของนำไปให้เช่าหรือหาประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน เว้นแต่การให้เช่านั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีการจดทะเบียนการเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่าสามปี

(๖.๓) ใช้ประโยชน์อื่น หมายถึง การใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่เป็นการประกอบเกษตรกรรมหรืออยู่อาศัย เช่น ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ หรือใช้ประกอบอุตสาหกรรม เป็นต้น

(๖.๔) ใช้ประโยชน์หลายประเภท หมายถึง การใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดินเดียวกัน และไม่สามารถวัดขนาดพื้นที่ของที่ดินแยกตามการใช้ประโยชน์ได้ เช่น ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างนั้นเพื่ออยู่อาศัย และประกอบกิจการเชิงพาณิชย์บนแปลงที่ดินเดียวกัน

(๖.๕) วางเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ หมายถึง ที่ดินที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หมายถึง ที่ดินที่โดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ กรณีที่ดินที่โดยสภาพแห่งพื้นที่นั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัยได้ เพราะเหตุธรรมชาติในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา รวมถึงที่ดินที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เพราะเหตุอันพ้นวิสัยในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ไม่ถือเป็นที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่า

(๒) สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งปล่อยทิ้งร้างจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัยได้ในตลอดปีที่ผ่านมา

(๓) ที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรืออยู่อาศัย แต่ไม่เป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม และกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นที่ยอยู่อาศัยตลอดปีที่ผ่านมา

(๔) สิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างหรือปรับปรุงเสร็จแล้วและโดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้ประโยชน์เป็นที่ยอยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่ยอยู่อาศัยในตลอดปีที่ผ่านมา

(๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ไม่ให้หมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์โดยผลของกฎหมาย หรือโดยคำสั่งของศาลหรือคำพิพากษาของศาลห้ามมิให้ทำประโยชน์ หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาพิพากษาของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

๑.๒ รายการสิ่งปลูกสร้าง ให้บันทึกรายละเอียด ดังนี้

รายการสิ่งปลูกสร้าง										
ที่	บ้านเลขที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชี กรมธนารักษ์)	ลักษณะ สิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ขนาดพื้นที่รวม ของสิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.)				อายุ โรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้าง (ปี)	หมายเหตุ
					ประกอบ เกษตรกรรม	อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ ไม่ทำ ประโยชน์		
๑	๑๗๘	บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น	ตึก	๑๐๐					๗	
		ชั้น ๑					๕๐			
		ชั้น ๒				๕๐				
	๑๑๑	บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น	ไม้	๕๐		๕๐			๓	

(๑) บ้านเลขที่ ให้บันทึกบ้านเลขที่ในแต่ละหลังที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น

(๒) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ให้บันทึกประเภทสิ่งปลูกสร้างตามรายการที่กำหนดในบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

(๓) ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง ให้บันทึกลักษณะของสิ่งปลูกสร้างนั้น เช่น ตึก, ไม้, หรือครึ่งตึกครึ่งไม้

(๔) ขนาดพื้นที่ ให้บันทึกขนาดพื้นที่รวมของสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๕) ลักษณะการทำประโยชน์ ให้บันทึกขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ หากใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวกัน ให้บันทึกพื้นที่รวมของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์หลายประเภทนั้น

(๖) อายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้บันทึกอายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง (ปี)

๒. แบบบัญชีรายการห้องชุด ให้บันทึกตามรายการ ดังนี้

ชื่อ อพท.

ที่	ชื่ออาคารชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้ง				เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.)			หมายเหตุ
			โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ			อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์	
๑	อาคารสินทรัพย์	๒๒๒๔	๕๕๓	๑๑๔	บางเขต	บางเขน						
	อาคาร ๑						๒๐๐/๑	๕๐	๕๐			
							๒๐๐/๒	๕๐	๕๐			

(๑) ชื่ออาคารชุด ให้บันทึกชื่อของอาคารชุด กรณีที่อาคารชุดนั้นประกอบด้วยหลายอาคาร ต้องมีการระบุชื่ออาคาร ซึ่งการกำหนดชื่ออาจกำหนดเป็นอักษรภาษาไทย ภาษาอังกฤษหรือตัวเลขก็ได้ เช่น อาคารสินทรัพย์ อาคาร ๑ อาคาร ๒ หรืออาคาร เอ อาคาร A เป็นต้น

(๒) เลขทะเบียนอาคารชุด ให้บันทึกเลขทะเบียนอาคารชุด

(๓) ที่ตั้ง ให้บันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งของอาคารชุด ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล และอำเภอ

(๔) เลขที่ห้องชุด

(๕) ขนาดพื้นที่รวมของห้องชุด โดยให้นำขนาดพื้นที่รวมทั้งหมดของทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายการมารวมกัน เช่น ขนาดพื้นที่ห้องชุด ที่จอดรถ เป็นต้น

(๖) ลักษณะการทำประโยชน์ ให้บันทึกขนาดพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์

การปิดประกาศและการส่งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เสียภาษี

หลังจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

๑. ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น ในเขตชุมชน ฯลฯ เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน เพื่อให้ประชาชนตรวจสอบ ตามมาตรา ๒๘

๒. ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เสียภาษี โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือดำเนินการผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนด

๓. ข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีจะต้องปรากฏลำดับเดียวกับที่ประกาศในบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถดำเนินการได้ ๒ แนวทาง ดังนี้

๑. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตรวจสอบพบว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้

๒. ผู้เสียภาษีตรวจสอบรายการข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของตนเองแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้อง เช่น ขนาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือลักษณะการใช้ประโยชน์ ไม่ตรงตามความเป็นจริง ให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ มีคำสั่งให้เจ้าพนักงานสำรวจดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากพบว่าไม่ถูกต้องจริง ให้เจ้าพนักงานสำรวจรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบ

๒.๒ เจ้าพนักงานสำรวจแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๒.๓ แจ้งผลการดำเนินการให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำร้องจากผู้เสียภาษี

การแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ภายหลังจากที่เจ้าพนักงานสำรวจสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้เสียภาษีได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง มีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษี ในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ใน ๔ กรณี ดังนี้

๑.๑ กรณีเปลี่ยนแปลงจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเป็นที่อยู่อาศัย หรือทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๑.๒ กรณีเปลี่ยนแปลงจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรม หรือทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๑.๓ กรณีเปลี่ยนแปลงจากการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย หรือทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๑.๔ กรณีเปลี่ยนแปลงจากการทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย

เช่น เดิมเจ้าของที่ดินทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่า ต่อมานำที่ดินไปให้เช่า และผู้เช่าประกอบเกษตรกรรม เป็นกรณีที่ผู้เสียภาษีเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทำให้ต้องเสียภาษีลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง ตามแบบแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ เพื่อที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้แก้ไขฐานข้อมูล

๒. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จะมีผลต่อการประเมินภาษีในปีต่อไป เช่น กรณีเจ้าของที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนปีที่จะเริ่มการจัดเก็บภาษีในปี ๒๕๖๓ เช่น วันที่ ๑ มกราคม – วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ปี ๒๕๖๒ เจ้าของที่ดินทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ ต่อมาวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ เจ้าของที่ดินนำที่ดินไปให้เช่า และผู้เช่าประกอบเกษตรกรรม เจ้าของที่ดิน

จะต้องแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ภายในวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๓ เพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้แก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๓ ตามการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือกรณีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เกิดขึ้นในปี ๒๕๖๓ จะมีผลต่อการประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ในปี ๒๕๖๔

ส่วนที่ ๔

ขั้นตอนการจัดทำและประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี

๑. กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะจัดส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด บัญชีเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ มาปิดประกาศให้ประชาชนทราบ

๓. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลรายการที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ที่สำรวจได้ตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีรายการห้องชุด มาจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด โดยมีขั้นตอนในการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ดังนี้

๓.๑ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน

๓.๑.๑ นำข้อมูลที่ดินตามบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่ ซึ่งได้แก่ โฉนดเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ แผนที่ภูมิประเทศ ระวัง แผ่น มาตราส่วน เลขที่ดิน เนื้อที่ หากข้อมูลถูกต้องตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไปใช้ได้ แต่หากตรวจสอบแล้วพบว่า มีข้อมูลรายการใดรายการหนึ่งในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไม่ถูกต้องตรงกันกับรายการถือว่าราคาประเมินที่ดินแปลงนั้นไม่ถูกต้อง ให้ติดต่อสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบหรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อตรวจสอบ และปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อไป

๓.๑.๒ กรณีแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น เฉพาะเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง แต่พบรูปแปลงและราคาประเมินที่ดินในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง หรือไม่พบรูปแปลงที่ดินในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ต้องตรวจสอบข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวาง-แผ่น) และเลขที่ดิน ถ้าถูกต้องตรงกัน ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น

๓.๑.๓ หากปรากฏว่าที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น

๓.๑.๔ สำหรับเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) โดยดำเนินการ

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิเพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัด จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เพื่อนำมาคำนวณ

(๓) วัดความลึกของแปลงที่ดินจากด้านที่ติดถนนให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินบริเวณกึ่งกลางแปลง ยกเว้นแปลงรูปธงให้วัดตั้งฉากจากข้างไปสุดแปลง และวัดความลึกแปลงที่ดินตามมาตราส่วนของแผนที่ที่มีหน่วยวัดเป็นเมตร

(๔) รูปแปลงที่ดิน ซึ่งลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละพื้นที่มีหลากหลายแบบ

๓.๑.๕ ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้นๆ เช่น

จำนวนเนื้อที่ดิน ๔ ไร่ ๓ งาน ๔๑ ตารางวา คิดเป็น ๑,๙๔๑ ตารางวา

ราคาประเมินตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท

มูลค่าที่ดินทั้งแปลง = ๑,๙๔๑ x ๑๕๐๐ = ๒,๙๑๑,๕๐๐ บาท

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน									
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะการทำประโยชน์	คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินที่ดิน (บาท)
			ไร่	งาน	วา				
๑	โฉนด	๑๙๔๙๖	๔	๓	๔๑	๒	๑,๙๔๑	๑,๕๐๐	๒,๙๑๑,๕๐๐

หมายเหตุ

ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน

๑. ประกอบเกษตรกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

๓.๒ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

๓.๒.๑ ให้ตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูล ว่าเป็นอาคารประเภทใด และมีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตรงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

(๑) หากมีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตรงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้นำราคาประเมินต่อตารางเมตรตามประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมอาคาร

(๒) หากไม่มีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตรงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นแล้วคำนวณตาม (๑)

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๓.๑) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแจ้งบัญชีแสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและแบบแสดงปริมาณวัสดุและแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินราคาส่งปลูกสร้างนั้น หรือจ้างผู้ประเมินราคาตามบัญชีรายชื่อที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนด เป็นผู้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างประเภทนั้นๆ และใช้ราคาประเมินดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้บริหารท้องถิ่น

(๓.๒) หากผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ส่งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษโดยเทียบเคียงจากสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน เพื่อประโยชน์ในการประเมินภาษีในปีนั้นไปพลางก่อน แล้วให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจ้างผู้ประเมินราคาตามบัญชีรายชื่อที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนดมาดำเนินการโดยให้ผู้เสียภาษีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

(๓.๓) หากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามข้อ (๓.๑) ไม่เป็นที่ยอมรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจ้างผู้ประเมินราคาตามบัญชีรายชื่อที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนดรายอื่นมาดำเนินการ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

๓.๒.๒ วิธีการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ให้นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด x ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร x ค่าเสื่อมราคา

๓.๒.๓ การคำนวณค่าเสื่อมราคา ให้พิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่แนบท้ายบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

(๑) วัสดุส่วนใหญ่เป็นคอนกรีตหรือเหล็กให้หักค่าเสื่อมตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก โดยหักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๑ ต่อปี ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๔๒ ร้อยละ ๒ ต่อปี ปีที่ ๔๓ เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗๖ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๒) วัสดุส่วนใหญ่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อมตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ โดยหักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๒ ต่อปี ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๔ ต่อปี ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๒๑ ร้อยละ ๕ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๒๒ เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘๕ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๓) วัสดุส่วนใหญ่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทไม้ โดยให้หักปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๓ ต่อปี ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๕ ต่อปี

ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๘ ร้อยละ ๗ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๑๙ เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๙๓ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

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	
ประเภทหักร้อยละ	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	
ประเภทหักครั้งไม่หักร้อยละ	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
ประเภทไม่หักร้อยละ	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 หรือหนังสือรับรองอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้ับจำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี																																																	

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้นับจำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท และตารางการหักค่าเสื่อมฯ ประเภทตึก กำหนดอัตราค่าเสื่อมของอาคารที่มีอายุ ๒๐ ปี ที่ร้อยละ ๓๐ มูลค่าคงเหลือร้อยละ ๗๐ คำนวณมูลค่าได้ ดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด x ราคาประเมินต่อตารางเมตร x (๑๐๐ - ค่าเสื่อม)

= ๓๗๖ x ๗,๕๐๐ x ๗๐%

= ๑,๙๗๔,๐๐๐ บาท

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง										รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกรมธนารักษ์	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้)	ลักษณะการทำประโยชน์	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	คิดเป็นสัดส่วนตามการใช้ประโยชน์ (ร้อยละ)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ม.	รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	ค่าเสื่อม (ร้อยละ)					
๑	บ้านเดี่ยว	ตึก	๒	๓๗๖	-	๗,๕๐๐	๒,๘๒๐,๐๐๐	๒๐	๓๐	๑,๙๗๔,๐๐๐	๘๔๘,๕๐๐	-	๕๐	-

๓.๓ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

๓.๓.๑ ให้ตรวจสอบชื่ออาคารชุด และชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

๓.๓.๒ นำพื้นที่รวมของทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) x ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาท/ตารางเมตร) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อม

ตัวอย่าง ห้องชุดพักอาศัยเลขที่ ๒๐๐/๑ มีเนื้อที่ห้องชุดรวม ๕๐ ตารางเมตร อยู่ในชั้น ๑
 ราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางเมตรละ ๒๕,๐๐๐ บาท

วิธีการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

$$\begin{aligned} \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด} &= ๕๐ \times ๒๕,๐๐๐ \\ &= ๑,๒๕๐,๐๐๐ \quad \text{บาท} \end{aligned}$$

ที่	ชื่ออาคารชุด/ ห้องชุด	เลขทะเบียน อาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ ห้องชุด	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ลักษณะการ ทำประโยชน์	ราคาประเมิน ต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมิน อาคารชุด/ห้อง ชุด (บาท)	หักมูลค่า ฐานภาษี ที่ได้รับการ ยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือ ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
๑	อาคารสินทรัพย์	๒๒๒๔	ต. บางเขน								
	อาคาร ๑ ชั้น ๑			๒๐๐/๑	๕๐	๒	๒๕,๐๐๐	๑,๒๕๐,๐๐๐	๕๐	-	-
				๒๐๐/๒	๕๐	๒	๒๕,๐๐๐	๑,๒๕๐,๐๐๐	๕๐	-	-

หมายเหตุ

ลักษณะการทำประโยชน์

๑. ประกอบกิจกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๔. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ
 สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและ
 สิ่งปลูกสร้างของผู้มีหน้าที่เสียภาษีแต่ละรายไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 เพื่อให้ประชาชนทราบก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของทุกปี หรือเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ขององค์กร
 ปกครองส่วนท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามที่ผู้บริหารเห็นสมควร

บทที่ ๔

การประเมินภาษี

ส่วนที่ ๑

ฐานภาษี

คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (มาตรา ๓๒)

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ส่วนที่ ๒

การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหักมูลค่าของฐานภาษีออกก่อนที่จะนำไปคำนวณภาษี หากเข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

(๑.๑) กรณีเป็นเจ้าของแปลงเดียว ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

(๑.๒) กรณีเป็นเจ้าของมากกว่า ๑ แปลง ให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๕๐ ล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อนแล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงในลำดับรองลงมาตามลำดับ เมื่อหักครบ ๕๐ ล้านบาทแล้ว มูลค่าทรัพย์สินที่เหลือแต่ละแปลงคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหักด้วย ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

๓. กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ๑๐ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

ข้อสังเกต

- (๑) ใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี ๒๕๖๓ – ๒๕๖๕ ที่ดินของบุคคลธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี
- (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี
- (๓) กรณีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านของตนเพราะเหตุจำเป็นทางราชการ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี โดยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องนำหนังสือรับรองเหตุจำเป็นทางราชการในการย้ายชื่อออกจากทะเบียน ซึ่งออกโดยหน่วยงานต้นสังกัดที่ทำให้ต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านนั้นมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แต่การย้ายชื่อนั้นต้องไม่เป็นการย้ายเข้าในทะเบียนบ้านของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของ

ส่วนที่ ๓

อัตราภาษี

๑. เพดานอัตราภาษีแยกตามการใช้ประโยชน์ได้ดังนี้

- ๑.๑ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี
- ๑.๒ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี
- ๑.๓ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๒ ของฐานภาษี
- ๑.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๒ ของฐานภาษี

๒. อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง ใน ๒ ปีแรก คือปี พ.ศ. ๒๕๖๓ และปี พ.ศ. ๒๕๖๔ จะใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังนี้

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓
	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕
	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗
	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓
	เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕
	เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗
	เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลัก (กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย ว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓
	เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕
	เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒
	เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓
	เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕
	เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
๑. อื่นๆ ๒. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน ๓%)	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓
	เกิน ๕๐ - ๒๐๐	๐.๔
	เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕
	เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖
	เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗

๓. ตั้งแต่ปี ๒๕๖๕ อัตราที่ใช้ในการจัดเก็บจะถูกกำหนดโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดประสงค์จะจัดเก็บกาซีในอัตราที่สูงกว่าพระราชกฤษฎีกาสามารถดำเนินการได้ โดยตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตรากาซีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๓๗ โดยมีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ ในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยกเว้นกรุงเทพมหานคร ก่อนการลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนออัตรากาซีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้คณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้ความเห็นชอบก่อน เมื่อคณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นชอบกับอัตรากาซีแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้

๓.๒ กรณีที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดไม่เห็นชอบกับอัตราภาษีให้ส่งความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อเสนอสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขอัตราภาษีตามความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หากสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขไม่แล้วเสร็จหรือสภาท้องถิ่นพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกสภาท้องถิ่นทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ให้ร่างข้อบัญญัตินั้นตกไป

ส่วนที่ ๔

การลดและการยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ดังนี้

๑.๑ ลดภาษีให้ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ที่ได้โอนสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นรับเป็นมรดก ก่อนวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ แต่ไม่ใช่บังคับกับผู้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดในทอดต่อ ๆ ไป

๑.๒ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

๑.๒.๑ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินเป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๒ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๓ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย หรืออุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว

๑.๒.๕ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว

๑.๒.๖ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว

๑.๒.๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่อยู่ระหว่างรอการขาย เป็นเวลาไม่เกิน ๒ ปี นับจากวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒

๑.๓ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถานอุดมศึกษาและโรงเรียน ดังต่อไปนี้

๑.๓.๑ สถานอุดมศึกษาของเอกชนซึ่งเป็นการศึกษาขั้นพื้นฐานตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน

๑.๓.๒ โรงเรียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน ได้แก่ โรงเรียนในระบบ และโรงเรียนนอกระบบ ประเภสอนศาสนา ศูนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด (ตาดีกา) และสถาบันศึกษาปอเนาะ

๑.๔ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่ใช้เป็นสถานที่เล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุก หรือที่จอดรถสาธารณะ

๑.๕ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ดังต่อไปนี้

๑.๕.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางอากาศ เฉพาะส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นทางขึ้นลงอากาศยาน ทางขับ ลานจอดอากาศยาน และหลุดจอดอากาศยานระยะไกล

๑.๕.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางบก ที่เป็นทางพิเศษและทางพิเศษระหว่างเมือง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

(ก) ทางยกระดับ

(ข) ที่ดินที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับ

(ค) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสาธารณะในสถานียขนส่งผู้โดยสาร

๑.๕.๓ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางราง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

(ก) สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟ

(ข) ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน

(ค) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้โดยสารรถไฟ

๑.๖ ลดภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน ดังต่อไปนี้

๑.๖.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโรงผลิตไฟฟ้า

๑.๖.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อน

๒. ลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป โดยมีแนวทาง ดังนี้

๒.๑ เมื่อมีเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไปเกิดขึ้นและเหตุดังกล่าวได้ยุติลงแล้ว ผู้บริหารท้องถิ่นอาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีในปีต่อไป โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

(๑) ประกาศให้ผู้เสียภาษีที่ประสงค์จะขอลดหรือยกเว้นภาษีมาลงทะเบียนแจ้งรายชื่อและรายละเอียดความเสียหายภายในระยะเวลา สถานที่ และวิธีการที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด

(๒) ประกาศรายชื่อผู้เสียภาษีที่มาลงทะเบียน ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

(๓) แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจข้อมูลความเสียหายของผู้เสียภาษี

(๔) จัดทำบัญชีรายชื่อ จำนวนพื้นที่และสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย และจำนวนภาษีที่เห็นควรลดหรือยกเว้นภาษีตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๔.๑) เสียหายไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ลดภาษีตามส่วนที่เสียหาย

(๔.๒) เสียหายเกินกว่า ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ให้ได้รับยกเว้นภาษี

(๕) รายงานบัญชีตาม (๔) รวมทั้งข้อเท็จจริงและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี เพื่อขอความเห็นชอบตามรอบระยะเวลาดังนี้

(๕.๑) รอบที่ ๑ ภายในเดือนเมษายน

(๕.๒) รอบที่ ๒ ภายในเดือนสิงหาคม

(๕.๓) รอบที่ ๓ ภายในเดือนธันวาคม

(๖) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้เสียภาษีในปีต่อไป

๓. ลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีรายได้ได้รับความเสียหาย หรือถูกรื้อถอน หรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ โดยมีได้มีสาเหตุมาจากผู้เสียภาษี โดยเนิการตามขั้นตอนดังนี้

๓.๑ ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย

๓.๒ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจข้อมูลความเสียหายของผู้เสียภาษี

๓.๓ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายชื่อ จำนวนพื้นที่และสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหาย และจำนวนภาษีที่เห็นควรลดหรือยกเว้นภาษีตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) เสียหายแต่สามารถใช้ประโยชน์ได้บางส่วน ให้ลดภาษีตามส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

(๒) เสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งหมด ให้ได้รับยกเว้นภาษี

๓.๔ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นรวบรวมและรายงานบัญชีตาม (๓) รวมทั้งข้อเท็จจริงและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี เพื่อขอความเห็นชอบตามรอบระยะเวลาดังนี้

(๑) รอบที่ ๑ ภายในเดือนเมษายน

(๒) รอบที่ ๒ ภายในเดือนสิงหาคม

(๓) รอบที่ ๓ ภายในเดือนธันวาคม

๓.๕ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้เสียภาษีในปีต่อไป

ส่วนที่ ๕

การคำนวณภาษี

๑. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

๑.๑ ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง

๑.๒ นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี

๑.๓ นำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ ๕๐ ล้านบาทโดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ

๑.๔ หลังจากหักฐานภาษี ๕๐ ล้านบาทแล้ว คำนวณแยกเป็นรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ดินต่อกันให้นำมูลค่าฐานภาษีมารวมกันเพื่อคำนวณภาษี

ตัวอย่าง

กรณีที่ ๑ นาย ก. มีที่ดินจำนวน ๒ แปลง ทำการเกษตร แปลงที่ ๑ เนื้อที่ดิน ๑๐ ไร่ ราคาประเมิน ตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท แปลงที่ ๒ เนื้อที่ดิน ๓ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท

วิธีการคำนวณให้คำนวณเป็นรายแปลงคือ

แปลงที่ ๑ = ๑๐ x ๔๐๐ (๑ ไร่ = ๔๐๐ ตารางวา) x ๑๐,๐๐๐ = ๔๐,๐๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๒ = ๓ x ๔๐๐ (๑ ไร่ = ๔๐๐ ตารางวา) x ๑๐,๐๐๐ = ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

รวม ๕๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ได้รับการยกเว้นฐานภาษีจำนวน ๕๐ ล้านบาท

คงเหลือฐานภาษีที่ต้องนำมาคำนวณ = ๕๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ = ๒,๐๐๐,๐๐๐

= ๒,๐๐๐,๐๐๐ x ๐.๐๑% = ๒๐๐ บาท

กรณีที่ ๒ นาย ก. มีที่ดินใน อปท. แห่งหนึ่ง ๑๐ แปลง ที่ดินไม่ติดต่อกัน ดังนี้

แปลงที่ ๑ เนื้อที่ดิน ๑๐ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๒ เนื้อที่ดิน ๘ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๓ เนื้อที่ดิน ๙ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๔ เนื้อที่ดิน ๗ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๕ เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๖ เนื้อที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๗ เนื้อที่ดิน ๔ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๘ เนื้อที่ดิน ๓ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๙ เนื้อที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๑๐ เนื้อที่ดิน ๔ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

วิธีการคำนวณ ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง แล้วนำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ ๕๐ ล้านบาทโดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ คือจะต้องนำแปลงที่ ๑ มาหักฐานภาษีจำนวน ๕๐ ล้านบาทที่เหลือคำนวณเป็นรายแปลง จะได้ ดังนี้

แปลง ที่	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน ตร.ว./ไร่	รวมจำนวน ตรว.	ตร.ว. ละ	เป็นเงิน (บาท)	เหลือมูลค่าฐาน ภาษี	ภาษี ที่ต้องชำระ
๑	๑๐	๔๐๐	๔,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๘๐,๐๐๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐,๐๐๐ (หัก ๕๐ ลบ.)	๓,๐๐๐
๒	๘	๔๐๐	๓,๒๐๐	๒๐,๐๐๐	๖๔,๐๐๐,๐๐๐	๖๔,๐๐๐,๐๐๐	๖,๔๐๐
๓	๙	๔๐๐	๓,๖๐๐	๒๐,๐๐๐	๗๒,๐๐๐,๐๐๐	๗๒,๐๐๐,๐๐๐	๗,๒๐๐
๔	๗	๔๐๐	๒,๘๐๐	๒๐,๐๐๐	๕๖,๐๐๐,๐๐๐	๕๖,๐๐๐,๐๐๐	๕,๖๐๐
๕	๖	๔๐๐	๒,๔๐๐	๒๐,๐๐๐	๔๘,๐๐๐,๐๐๐	๔๘,๐๐๐,๐๐๐	๔,๘๐๐
๖	๕	๔๐๐	๒,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔,๐๐๐
๗	๔	๔๐๐	๑,๖๐๐	๒๐,๐๐๐	๓๒,๐๐๐,๐๐๐	๓๒,๐๐๐,๐๐๐	๓,๒๐๐
๘	๓	๔๐๐	๑,๒๐๐	๒๐,๐๐๐	๒๔,๐๐๐,๐๐๐	๒๔,๐๐๐,๐๐๐	๒,๔๐๐
๙	๕	๔๐๐	๒,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔,๐๐๐
๑๐	๔	๔๐๐	๑,๖๐๐	๒๐,๐๐๐	๓๒,๐๐๐,๐๐๐	๓๒,๐๐๐,๐๐๐	๓,๒๐๐
รวมภาษีที่ต้องชำระ ๔๘,๘๐๐ บาท							

กรณีที่ ๓ นาย ก มีที่ดินใน อปท.แห่งหนึ่ง ๑๐ แปลง ที่ดินติดต่อกัน ดังนี้

แปลงที่ ๑ เนื้อที่ดิน ๑๐ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๒ เนื้อที่ดิน ๘ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๓ เนื้อที่ดิน ๙ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๔ เนื้อที่ดิน ๗ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๕ เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๖ เนื้อที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๗ เนื้อที่ดิน ๔ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๘ เนื้อที่ดิน ๓ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๙ เนื้อที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงที่ ๑๐ เนื้อที่ดิน ๔ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

วิธีการคำนวณ ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง แล้วนำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ ๕๐ ล้านบาท โดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ คือจะต้องนำแปลงที่ ๑, ๓ , ๒ , ๔ มารวมกันเพื่อหักฐานภาษีจำนวน ๕๐ ล้านบาท ที่เหลือคำนวณรวมทุกแปลงจะได้ ดังนี้

แปลง ที่	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน ตรว./ไร่	รวมจำนวน ตร.ว.	ตร.ว. ละ	เป็นเงิน (บาท)	เหลือมูลค่าฐาน ภาษี	ภาษี ที่ต้องชำระ
๑	๑๐	๔๐๐	๔,๐๐๐	๔,๐๐๐	๑๖,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	หักมูลค่าฐาน ภาษีแปลงที่ ๑	
๒	๘	๔๐๐	๓,๖๐๐	๔,๐๐๐	๑๔,๔๐๐,๐๐๐.๐๐	หักมูลค่าฐาน ภาษีแปลงที่ ๒	
๓	๙	๔๐๐	๓,๖๐๐	๔,๐๐๐	๑๔,๔๐๐,๐๐๐.๐๐	หักมูลค่าฐาน ภาษีแปลงที่ ๓	
๔	๗	๔๐๐	๒,๘๐๐	๔,๐๐๐	๑๑,๒๐๐,๐๐๐.๐๐	หักมูลค่าฐาน ภาษีแปลงที่ ๔ (บางส่วน) ๔,๔๐๐,๐๐๐	๔๔๐
๕	๖	๔๐๐	๒,๔๐๐	๔,๐๐๐	๙,๖๐๐,๐๐๐.๐๐	๙,๖๐๐,๐๐๐.๐๐	๙๖๐
๖	๕	๔๐๐	๒,๐๐๐	๔,๐๐๐	๘,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๘,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๘๐๐
๗	๔	๔๐๐	๑,๖๐๐	๔,๐๐๐	๖,๔๐๐,๐๐๐.๐๐	๖,๔๐๐,๐๐๐.๐๐	๖๔๐
๘	๓	๔๐๐	๑,๒๐๐	๔,๐๐๐	๔,๘๐๐,๐๐๐.๐๐	๔,๘๐๐,๐๐๐.๐๐	๔๘๐
๙	๕	๔๐๐	๒,๐๐๐	๔,๐๐๐	๘,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๘,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๘๐๐
๑๐	๔	๔๐๐	๑,๖๐๐	๔,๐๐๐	๖,๔๐๐,๐๐๐.๐๐	๖,๔๐๐,๐๐๐.๐๐	๖๔๐
รวมภาษีที่ต้องชำระ ๔,๗๖๐ บาท							

กรณีที่ ๔ นาย ก มีที่ดิน ๑ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลุกสร้างโรงเรือนไม้ เลี้ยงไก่เพื่อขาย เนื้อที่ ๗๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินของโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ตารางเมตรละ ๓,๕๕๐ บาท อายุ โรงเรือน ๔ ปี

คำนวณมูลค่าของที่ดิน ๑ ไร่ = $๔๐๐ \times ๕,๐๐๐ = ๒,๐๐๐,๐๐๐$ บาท

คำนวณมูลค่าของโรงเรือนเลี้ยงไก่ = $๗๐๐ \times ๓,๕๕๐ = ๒,๔๘๕,๐๐๐$ บาท หักค่าเสื่อมราคา ร้อยละ ๑๒ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๘๘% = $๒,๔๘๕,๐๐๐ \times ๘๘\% = ๒,๑๘๖,๘๐๐$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $๒,๐๐๐,๐๐๐ + ๒,๑๘๖,๘๐๐ = ๔,๑๘๖,๘๐๐$ บาท

นาย ก ได้รับยกเว้นภาษี เนื่องจากเป็นกรณีใช้ที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรได้รับยกเว้น ฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

กรณีที่ ๕ บริษัท ก มีที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลุกสร้างโรงเรือนไม้ เลี้ยงไก่เพื่อขาย เนื้อที่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินของโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ตารางเมตรละ ๓,๕๕๐ บาท อายุโรงเรือน ๔ ปี

คำนวณมูลค่าของที่ดิน ๕ ไร่ = $(๕ \times ๔๐๐) \times ๕,๐๐๐ = ๑๐,๐๐๐,๐๐๐$ บาท

คำนวณมูลค่าของโรงเรือนเลี้ยงไก่ = $๑,๐๐๐ \times ๓,๕๕๐ = ๓,๕๕๐,๐๐๐$ บาท หักค่าเสื่อมราคา ร้อยละ ๑๒ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๘๘% = $๓,๕๕๐,๐๐๐ \times ๘๘\% = ๓,๑๒๔,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $๑๐,๐๐๐,๐๐๐ + ๓,๑๒๔,๐๐๐ = ๑๓,๑๒๔,๐๐๐$ บาท

บริษัท ก ไม่ได้ได้รับยกเว้นภาษี เนื่องจากยกเว้นให้เฉพาะบุคคลธรรมดาที่ใช้ที่ดินเพื่อประกอบ เกษตรกรรม ดังนั้น บริษัท ก ต้องเสียภาษีตามอัตราที่กำหนดสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร = $๑๓,๑๒๔,๐๐๐ \times ๐.๐๑\% = ๑,๓๑๒.๔๐$ บาท

หมายเหตุใน ๓ ปีแรก ยกเว้นฐานภาษีให้กับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม (กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐไม่ได้รับการยกเว้นภาษีตามมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น การยกเว้นฐานภาษีในกรณีนี้จึงต้องตราเป็นกฎกระทรวง)

๒. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่อาศัย

๒.๑ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

๒.๒ คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม

๒.๓ นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

๒.๔ นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ ๑.๒ มาหักฐานมูลค่าฐานภาษีที่ยกเว้นตามเกณฑ์ ดังนี้

๒.๔.๑ กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมียกเว้นสิทธิที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดใน อัตรา ร้อยละ ๐.๐๓

๒.๔.๒ กรณีบ้านหลังแรก มียกเว้นสิทธิที่ดินเป็นของคนอื่น บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๑๐ ล้านบาท ส่วนที่เกิน ให้คิดอัตราร้อยละ ๐.๐๒

๒.๔.๓ กรณีบ้านหลังอื่น ๆ หมายถึงไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เป็นเจ้าของบ้านไม่มีการ ยกเว้นฐานภาษีให้คิดในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

ตัวอย่าง

กรณีที่ ๑ นาย ก. มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลุกบ้านพักอาศัย ๑ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมิน ตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดิน = $100 \times 30,000 = 3,000,000$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง (ตัวบ้าน) = $80 \times 7,500 = 600,000$ บาท ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = $600,000 \times 60\% = 360,000$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $3,000,000 + 360,000 = 3,360,000$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีเพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

กรณีที่ ๒ นาย ก. มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท นาย ข. ปลุกบ้านพักอาศัย ๑ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมิน ตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท และนาย ข. มีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดิน = $100 \times 30,000 = 3,000,000$ บาท (นาย ก. เจ้าของที่ดิน เป็นคนเสียภาษี)

คำนวณภาษีที่นาย ก. ต้องเสีย = $3,000,000 \times 0.02\% = 600$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง = $80 \times 7,500 = 600,000$ บาท ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = $600,000 \times 60\% = 360,000$ บาท (นาย ข. เจ้าของบ้านเป็นคนเสียภาษี)

นาย ข. ได้รับการยกเว้นภาษีเพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท

กรณีที่ ๓ นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลุกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตารางเมตร ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมิน ตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท โดยบ้านทั้งสองหลังนาย ก. ใช้พักอาศัยเอง โดยมีเลขที่บ้านแยกกันและนาย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงหลังที่ ๑ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดินจำนวน ๒๐๐ ตารางวา = $200 \times 30,000 = 6,000,000$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง หลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $80 \times 7,500 = 600,000$ บาท ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = $600,000 \times 60\% = 360,000$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ = $6,000,000 + 360,000 = 6,360,000$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ เพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง หลังที่ ๒ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $80 \times 7,500 = 600,000$ บาท ปลุกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = $600,000 \times 60\% = 360,000$ บาท

คำนวณภาษีบ้านหลังที่ ๒ จะได้ $360,000 \times 0.02\% = 72$ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๗๒ บาท

กรณีที่ ๔ นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท โดยบ้านหลังที่ ๒ มีส่วนของที่ดินที่ตั้งของตัวบ้านและที่ดินต่อเนื่องรวม ๘๐ ตารางวา และนาย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงหลังที่ ๑ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ส่วนหลังที่สองให้เช่า

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๑ จำนวน ๑๒๐ ตารางวา = $๑๒๐ \times ๓๐,๐๐๐$
= ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $๘๐ \times ๗,๕๐๐$
= ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐%
= $๖๐๐,๐๐๐ \times ๖๐\% = ๓๖๐,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดิน และบ้านหลังที่ ๑ = $๓,๖๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๓,๙๖๐,๐๐๐$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ เพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ จำนวน ๘๐ ตารางวา = $๘๐ \times ๓๐,๐๐๐$
= ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง หลังที่ ๒ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $๘๐ \times ๗,๕๐๐$
= ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐%
= $๖๐๐,๐๐๐ \times ๖๐\% = ๓๖๐,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ = $๒,๔๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๒,๗๖๐,๐๐๐$ บาท

เนื่องจากการเช่าโดยไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ดังนั้น ที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ จะต้องเสียภาษีในอัตราการใช้ประโยชน์อื่น ๆ

คำนวณภาษีส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ จะได้ $๒,๗๖๐,๐๐๐ \times ๐.๓\% = ๘,๒๘๐$ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๘,๒๘๐ บาท

กรณีที่ ๕ นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท โดยบ้านหลังที่ ๒ มีส่วนของที่ดินที่ตั้งของตัวบ้านและที่ดินต่อเนื่องรวม ๘๐ ตารางวา และนาย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงหลังที่ ๑ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ หลังที่สองให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยเกินกว่า ๓ ปี และคนเช่าไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๑ จำนวน ๑๒๐ ตารางวา = $๑๒๐ \times ๓๐,๐๐๐$
= ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $๘๐ \times ๗,๕๐๐$
= ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐%
= $๖๐๐,๐๐๐ \times ๖๐\% = ๓๖๐,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดิน และบ้านหลังที่ ๑ = $๓,๖๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๓,๙๖๐,๐๐๐$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ เพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ จำนวน ๘๐ ตารางวา = $๘๐ \times ๓๐,๐๐๐$
= ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง หลังที่ ๒ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $๘๐ \times ๗,๕๐๐$
= ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐%
= $๖๐๐,๐๐๐ \times ๖๐\% = ๓๖๐,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ = $๒,๔๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐$
= ๒,๗๖๐,๐๐๐ บาท

เนื่องจากการเช่าโดยจดทะเบียนการเช่าและใช้อู่อาศัย ดังนั้น ที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ จะต้องเสียภาษีในอัตรายู่อาศัย

คำนวณภาษีที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ จะได้ $๒,๗๖๐,๐๐๐ \times ๐.๐๒\%$
= ๕๕๒ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๕๕๒ บาท

กรณีที่ ๖ นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท โดยบ้านหลังที่ ๒ มีส่วนของที่ดินที่ตั้งของตัวบ้านและที่ดินต่อเนื่องรวม ๘๐ ตารางวา และนาย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงหลังที่ ๑ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ หลังที่สองให้เช่าทำการค้าเกินกว่า ๓ ปี และคนเช่าไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๑ จำนวน ๑๒๐ ตารางวา = $๑๒๐ \times ๓๐,๐๐๐$
= ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $๘๐ \times ๗,๕๐๐$
= ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐%
= $๖๐๐,๐๐๐ \times ๖๐\% = ๓๖๐,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดิน และบ้านหลังที่ ๑ = $๓,๖๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๓,๙๖๐,๐๐๐$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ เพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ จำนวน ๘๐ ตารางวา = $๘๐ \times ๓๐,๐๐๐$
= ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๒ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = $๘๐ \times ๗,๕๐๐$
= ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐%
= $๖๐๐,๐๐๐ \times ๖๐\% = ๓๖๐,๐๐๐$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ = $๒,๔๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๒,๗๖๐,๐๐๐$ บาท

แม้ว่าจะเป็นการเช่าโดยจดทะเบียนการเช่า แต่ใช้ทำการค้าซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์อื่น ๆ ดังนั้น ส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ จะต้องเสียภาษีในอัตรากาใช้ประโยชน์อื่น ๆ

คำนวณภาษีส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ จะได้ $๒,๗๖๐,๐๐๐ \times ๐.๓\% = ๘๒๘$ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๘๒๘ บาท

๓. การคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด

๓.๑ คำนวณหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณกับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

๓.๒ นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมียกเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตัวเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๓

ตัวอย่าง นาย ก ซื้อห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ๑ ห้อง ราคาประเมินตารางเมตรละ ๒๕,๐๐๐ บาท พื้นที่ ๓๐ ตารางเมตร โดยนาย ก ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒

คำนวณมูลค่าของห้องชุด = $30 \times 25,000 = 750,000$ บาท

ฐานภาษีของห้องชุด = ๗๕๐,๐๐๐ บาท

นาย ก ไม่ได้รับยกเว้นฐานภาษี ต้องเสียภาษีในอัตรายู่อาศัย

คำนวณภาษี $750,000 \times 0.02\% = 150$ บาท

สรุป นาย ก ต้องเสียภาษี ๑๕๐ บาท

๔. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

๔.๑ ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

๔.๒ คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม

๔.๓ นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

๔.๔ นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ ๔.๓. มาคำนวณภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด

ตัวอย่าง

กรณีที่ ๑ นาย ก. มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลูกตึก ๓ ชั้น อายุ ๑๕ ปี พื้นที่ ชั้นละ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท ประกอบการค้าทั้ง ๓ ชั้น

คำนวณมูลค่าของที่ดิน = $100 \times 5,000 = 500,000$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง = $1,000 \times 3 \times 7,500 = 22,500,000$ บาท
ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๕ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๒๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง $80\% = 18,000,000$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $500,000 + 18,000,000 = 18,500,000$ บาท

คำนวณภาษี = $18,500,000 \times 0.3\% = 5,550$ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๕,๕๕๐ บาท

กรณีที่ ๒ นาย ก มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างอพาร์ทเมนต์ ๓ ชั้น อายุ ๑๐ ปี จำนวน ๓๐ ห้อง ให้เช่า จำนวน ๒๙ ห้อง อยู่เอง ๑ ห้อง พื้นที่ห้องละ ๕๐ ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๘๐๐ บาท นาย ก มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดิน = $100 \times 5,000 = 500,000$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง โดยนำพื้นที่สิ่งปลูกสร้างจำนวน ๓๐ ห้อง ห้องละ ๕๐ ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด $30 \times 50 = 1,500$ ตารางเมตร คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง $1,500 \times 7,800 = 11,700,000$ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง $90\% = 10,530,000$ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดินและอพาร์ทเมนต์ = $500,000 + 10,530,000 = 11,030,000$ บาท
นาย ก ใช้ประโยชน์ในอพาร์ทเมนต์เพื่ออยู่อาศัย และให้เช่า จึงเป็นการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน การคำนวณภาษีจึงต้องคำนวณตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

คำนวณหาสัดส่วนของการอยู่อาศัย โดยนำพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมาเทียบเพื่อหาสัดส่วน = ขนาดพื้นที่ของอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 1,500 ตารางเมตร ใช้เพื่ออยู่อาศัย 1 ห้อง ขนาด 50 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน = $50 \times 100 / 1,500 = 3.3\%$

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย = $11,030,000 \times 3.3\% = 363,990$ บาท

นาย ก ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 363,990 บาท ไม่เกิน 50 ล้านบาท

คำนวณหาสัดส่วนของการให้เช่า โดยนำพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมาเทียบเพื่อหาสัดส่วน = ขนาดพื้นที่ของอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 1,500 ตารางเมตร ให้เช่า 1,450 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน = $1,450 \times 100 / 1,500 = 96.7\%$

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่า = $11,030,000 \times 96.7\% = 10,666,010$ บาท

คำนวณภาษี $10,666,010 \times 0.3\% = 3,199.803$ บาท

สรุป นาย ก ต้องเสียภาษีจำนวน 3,199.803 บาท

กรณีที่ ๓ โรงแรม ก. มีที่ดิน ๑ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ 5,000 บาท สร้างอาคารโรงแรม 4 ชั้น ชั้นละ 1,500 ตารางเมตร สระว่ายน้ำขนาดพื้นที่ 50 ตารางเมตร อายุ 10 ปี ราคาประเมินโรงแรม ตารางเมตรละ 5,500 บาท ราคาประเมินสระว่ายน้ำ 8,000 บาท

คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ ๑ ไร่ คิดเป็น $400 \times 5,000 = 2,000,000$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง

- อาคารโรงแรม โดยนำพื้นที่โรงแรม 4 ชั้น ๆ ละ 1,500 ตารางเมตร = $4 \times 1,500 = 6,000$ ตารางเมตร ราคาประเมิน 5,500 บาท คิดเป็นมูลค่า $6,000 \times 5,500 = 33,000,000$ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ 10 คิดมูลค่าที่เหลือเพียง 90% = $33,000,000 \times 90\% = 29,700,000$ บาท

- สระว่ายน้ำ พื้นที่ 50 ตารางวา ราคาประเมิน 8,000 บาท คิดเป็นมูลค่า $50 \times 8,000 = 400,000$ บาท หักค่าเสื่อมร้อยละ 10 คิดมูลค่าที่เหลือเพียง 90% = $400,000 \times 90\% = 360,000$ บาท

รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง $29,700,000 + 360,000 = 30,060,000$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $2,000,000 + 30,060,000 = 32,060,000$ บาท

คำนวณภาษี $32,060,000 \times 0.3\% = 9,618.000$ บาท

$32,060,000 \times 0.4\% = 12,824.000$ บาท

สรุป นาย ก ต้องเสียภาษีทั้งหมด $9,618.000 + 12,824.000 = 22,442.000$ บาท

กรณีที่ ๔ บริษัท ก มีที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท มีโรงเรือนที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดพื้นที่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินโรงงานตารางเมตรละ ๖,๐๐๐ บาท แพลนท์ปูน (เครื่องผสมคอนกรีต) ขนาดพื้นที่ ๑๐๐ ตารางเมตร อายุโรงเรือน ๑๐ ปี

คำนวณมูลค่าของที่ดิน ๕ ไร่ = $(๕ \times ๔๐๐) \times ๕,๐๐๐ = ๑๐,๐๐๐,๐๐๐$ บาท

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงงาน = $๑๐,๐๐๐ \times ๖,๐๐๐ = ๖๐,๐๐๐,๐๐๐$ บาท หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๙๐% = $๖๐,๐๐๐,๐๐๐ \times ๙๐\% = ๕๔,๐๐๐,๐๐๐$ บาท

(แพลนท์ปูนถือเป็นเครื่องจักร ไม่ใช่สิ่งปลูกสร้าง จึงไม่ต้องนำมาคำนวณหามูลค่า)

ฐานภาษีของที่ดินและอาคารโรงงาน = $๑๐,๐๐๐,๐๐๐ + ๕๔,๐๐๐,๐๐๐ = ๖๔,๐๐๐,๐๐๐$ บาท

คำนวณภาษี $๕๐,๐๐๐,๐๐๐ \times ๐.๓\% = ๑๕๐,๐๐๐$ บาท

$๑๔,๐๐๐,๐๐๐ \times ๐.๔\% = ๕๖,๐๐๐$ บาท

สรุป บริษัท ก ต้องเสียภาษีทั้งหมด $๑๕๐,๐๐๐ + ๕๖,๐๐๐ = ๒๐๖,๐๐๐$ บาท

๕. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

กรณีที่ ๑ นาย ก มีที่ดิน ๑ ไร่ ปลูกกล้วย ๒ ต้น บนที่ดินแปลงดังกล่าว ราคาประเมินตารางวาละ ๗,๐๐๐ บาท (ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์มาตั้งแต่ปี ๒๕๖๑)

คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ ๑ ไร่ = $๔๐๐ \times ๗,๐๐๐ = ๒,๘๐๐,๐๐๐$ บาท

ใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยปลูกกล้วย ๒ ต้น มาตั้งแต่ปี ๒๕๖๑ ดังนั้น จึงถือเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

คำนวณภาษีในอัตราทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ $๒,๘๐๐,๐๐๐ \times ๐.๓\% = ๘๔,๐๐๐$ บาท

กรณีที่ ๒ นาย ก มีที่ดิน ๑ ไร่ เดิมที่ดินดังกล่าวปลูกกล้วย ๒ ต้น บนที่ดิน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จนกระทั่งเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๒ นาย ก เอาที่ดินไปให้นาย ข เช่า นาย ข ผู้เช่าเข้ามาทำนา ราคาประเมินตารางวาละ ๗,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ ๑ ไร่ = $๔๐๐ \times ๗,๐๐๐$ บาท = $๒,๘๐๐,๐๐๐$ บาท

เดือนมกราคม - เดือนตุลาคม ๒๕๖๒ นาย ก ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามควรแก่สภาพ แต่เมื่อเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๒ นาย ก เอาที่ดินไปให้นาย ข เช่า ถือว่านาย ก ได้นำที่ดินไปทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม จึงถือว่าที่ดินนั้นใช้ประกอบการเกษตร และได้รับยกเว้นฐานภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาท เมื่อคำนวณมูลค่าที่ดินของนาย ก แล้ว คิดเป็นมูลค่า $๒,๘๐๐,๐๐๐$ บาท ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท นาย ก จึงไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนที่ ๒

การแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๖.๑ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ทั้งนี้ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถประเมินภายหลังเดือนกุมภาพันธ์ได้ ดังนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงควรระมัดระวังแจ้งการประเมินให้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยหนังสือแจ้งประเมินให้เป็นไปตามแบบที่กำหนด พร้อมส่งรายละเอียดการคำนวณภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบด้วย

๖.๒ การส่งหนังสือแจ้งประเมิน ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั้นก็ได้

๖.๓ ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือได้ ให้ปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อเวลาล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่า ๗ วัน นับแต่วันที่ได้นำการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแล้ว

๖.๔ กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามี การประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมียหน้าที่ต้องเสียภาษีได้ โดยทบทวนได้เพียง ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี โดยมีขั้นตอน ดังนี้

(๑) กรณีที่ต้องชำระเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมิน

(๒) กรณีที่มีการชำระภาษีไว้เกินกว่าจำนวนที่จะต้องเสีย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมี หนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ตรวจสอบพบว่ามี การประเมินภาษีผิดพลาด เพื่อให้มา รับเงินที่ชำระเกินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง

บทที่ ๕

การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระภาษี เกินกำหนดระยะเวลา และการคืนเงินภาษี

๑. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๑.๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมอบให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้ โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำความตกลงเป็นหนังสือกับส่วนราชการนั้น และให้ส่วนราชการที่รับชำระภาษีแทน สามารถหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ ๓ ของภาษีที่รับชำระไว้แทนได้ โดยให้ถือว่าวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๑.๓ ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น

กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่งธนาคัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี

กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีผ่านจุดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

๒. การผ่อนชำระภาษี

ผู้เสียภาษีจะขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ โดยวงเงินที่จะขอผ่อนชำระจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาท ขึ้นไป และต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนเมษายน ซึ่งกำหนดเวลาในการผ่อนชำระให้แบ่งได้ไม่เกิน ๓ งวด ๆ ละ เท่า ๆ กัน ดังนี้

๒.๑ งวดที่ ๑ ชำระภายในเดือนเมษายน

๒.๒ งวดที่ ๒ ชำระภายในเดือนพฤษภาคม

๒.๓ งวดที่ ๓ ชำระภายในเดือนมิถุนายน

๓. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่ขอผ่อนชำระ หรือไม่ชำระภาษีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งการประเมินเพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ที่จะต้องติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระดังกล่าว โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

๓.๒ ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

๓.๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้จะไม่ทำได้ หากปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากต่อมาผู้เสียภาษีได้มาชำระภาษีค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องรีบดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาทราบ เพื่อถอนการอายัดดังกล่าวต่อไป

๔. การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้

๔.๑ ถ้าผู้เสียภาษีมิได้มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนที่จะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๔.๒ ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๔.๓ ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๔.๔ ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

๔.๕ กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือนหรือเศษของเดือน

๔.๖ เบี้ยปรับอาจงดได้ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อของดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี

๕. การขอรับเงินคืน

กรณีที่ผู้เสียภาษีเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยดำเนินการ ดังนี้

๕.๑ ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่ชำระภาษี พร้อมทั้งส่งเอกสารหลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วย

๕.๒ ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาให้แล้วเสร็จ และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รับคำร้อง

๕.๓ ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้อง โดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่ง

๕.๔ กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

๕.๕ ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

บทที่ ๖

การอุทธรณ์การประเมินภาษี

ผู้เสียภาษีรายใดได้รับแจ้งการประเมินแล้วไม่เห็นด้วยกับการประเมินตามมาตรา ๔๔ ประเมินเพิ่มเติมตามมาตรา ๕๓ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๖๑ เนื่องจากเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยมีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี

๒. ผู้บริหารต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า

๓. หากผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน จะถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี

๔. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีมารับชำระภาษีคืนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว

๕. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

๖. ให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

๗. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานใดมาแสดงได้ โดยใช้เวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับหนังสือเรียก หากผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียก โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นก็ได้

๘. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่น และต้องแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ โดยจะเรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำการประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะได้มีการประเมินภาษีใหม่

๙. หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ๖๐ วัน และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

๑๐. ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ขยายออกไปให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

๑๑. กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ผู้อุทธรณ์ ให้แจ้งคำวินิจฉัยให้ผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงิน และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่งคืนเงิน

๑๒. ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี สั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

๑๓. ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๑๔. ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

๑๕. การคัดค้านและการอุทธรณ์ ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน และผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีแล้ว ในกรณีนี้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีก่อน และจะสั่งให้วางประกันตามที่เห็นสมควรได้

๑๖. ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีไว้แล้ว ต่อมาปรากฏว่า ผู้เสียภาษีได้กระทำการใด ๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี หรือจะกระทำการโอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั้นได้