



คู่มือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ : งานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองหมี่

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

หลักเกณฑ์ วิธีการจัดเก็บภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๒ (พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่นๆ ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

๑. ที่อยู่อาศัยหลักแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียน)

- มีบ้าน ๑ หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ จะเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ ๐.๐๓ - ๐.๑๐% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๒. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ - ๐.๑๐% แล้วหลังจากนั้น คือปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๓. ที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ จะไม่ได้รับการยกเว้นใดๆ โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ - ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๔.ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนเกษตรกร ที่มีที่ดินมูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ช่วง ๓ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ กฎหมายยกเว้นให้ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

กรณี “นิติบุคคล”

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๑ - ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

๕.อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรและที่อยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

หากมีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำการเกษตรกรรม โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓ - ๐.๗% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๑.๒% กรณีมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ ๒ หรืออื่นๆ นั้นสามารถหักหักการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

๖.ที่ดินว่างเปล่า

- สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ ช่วง ๒ ปีแรก ตั้งแต่ ปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๑.๒%

- หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน ๓ ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% และจะเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

หลักฐานเอกสาร

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

ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอน	ขั้นตอนของงาน	ระยะเวลาปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๑	การเตรียมการ	๒ เดือน
	๑.๑แต่งตั้งเจ้าพนักงานและประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ต.ค.-พ.ย.)
	๑.๒จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๒ เดือน
	(ต.ค.-พ.ย.)	
	๑.๓ประกาศบัญชีรายชื่อรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓)และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล)	๑ เดือน (พ.ย.)
	๑.๔ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข	๒ เดือน
	(พ.ย.-ธ.ค.)	
	๑.๕กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท./ดาวนโหลดข้อมูลราคาประเมินรอบใหม่	วันที่ ๑ ธ.ค.๖๓
	(ตามหนังสือสั่งการด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๒๖๗๕ ลงวันที่ ๓ ก.ย.๖๓)	
	๑.๖ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	๓ เดือน (ธ.ค.-ก.พ)
๑.๗จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๑ เดือน (ม.ค.)	
๑.๘ประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๑ เดือน (ก.พ.)	
๑.๙แจ้งผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส.๗) โดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี	๑ เดือน (ก.พ.)	
๑.๑๐รับคำร้องอุทธรณ์และแจ้งผลให้ทราบ	๑ เดือน (ก.พ.)	

ขั้นตอน	ขั้นตอนของงาน	ระยะเวลาปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๒	ดำเนินการจัดเก็บ ๑.รับชำระภาษี	๒ เดือน (มี.ค.-เม.ย.)
	๒.รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด	๕ เดือน (พ.ค.- ก.ย.)
	<u>กรณีปกติ</u> -รับชำระภาษี (ชำระภาษีในทันที หรือชำระภาษีภายในกำหนดเวลา)ภายในเดือนเมษายน	๒ เดือน (มี.ค.-เม.ย.)
	<u>กรณีพิเศษ</u> (๑)ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) -รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	๕ เดือน (พ.ค.-ก.ย.)
	(๒)ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ไม่เกิน ๑๕ วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) -รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	๕ เดือน (พ.ค.-ก.ย.)
	(๓)ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน -รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	๕ เดือน (พ.ค.-ก.ย.)
	(๔)ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี ๑.รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ)	๓ เดือน (ก.พ.-เม.ย.)
	๒.ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสถานที่	๕ เดือน (ก.พ.-มิ.ย.)
	๓.ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ	๕ เดือน (มี.ค.-ก.ค.)
	๔.รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	๗ เดือน (มี.ค.-ก.ย.)

ขั้นตอน	ขั้นตอนของงาน	ระยะเวลาปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๓	ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ ๑.ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา -เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี	๑ เดือน (พ.ค.)
	-สำรวจบัญชีผู้ค้างชำระภาษี	๒ เดือน (พ.ค. – มิ.ย.)
	-รับชำระภาษี กรณีผู้เสียภาษีชำระเกินกำหนดเวลา (มีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)	
	-มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	
	-ออกตรวจสอบ/ไม่พบผู้ค้างชำระภาษี	
	-มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึด आयัดและขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตาม ม.๖๒ เมื่อพ้นเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน	๑ เดือน (ก.ย.)
	๒.รายงานผู้ค้างชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินทราบ	๑ เดือน (มิ.ย.)
๓.รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้คณะกรรมการภาษีฯประจำจังหวัดทราบ		

ส่วนงานที่รับผิดชอบ/สถานที่ติดต่อ

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองหมี่ อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย โทร.๐๔๒-๔๑๔๖๕๑