

ความรู้เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กระบวนการในทางปฏิบัติ

การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



แนวทางการจัดเก็บภาษี

การยื่นชำระภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาตามที่กรมธนารักษ์กำหนด



ที่ดินเปล่า

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน × อัตราภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) × อัตราภาษี

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) × พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = [ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) × พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)] - ค่าเสื่อมราคา



ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี

มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) × พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)



อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



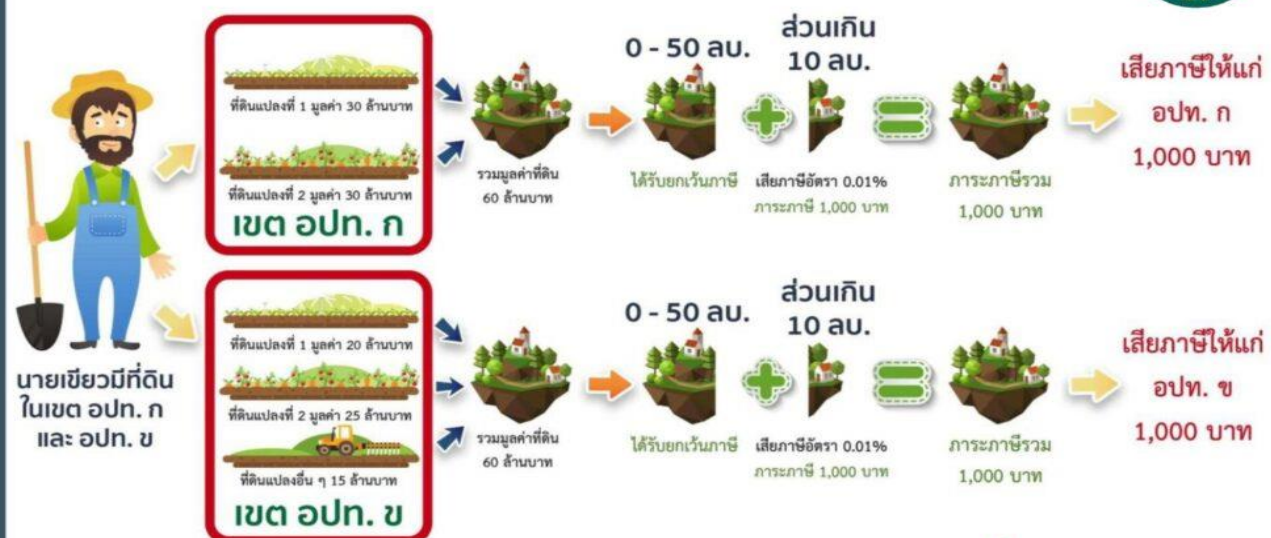
เกษตรกรรม	
อัตราเพดาน 0.15%	
อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1
บุคคลธรรมดา	
ได้รับยกเว้น อปท. ละ	
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	
ภาระภาษี	
(บุคคลธรรมดา)	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย			
อัตราเพดาน 0.3%			
อัตราที่จัดเก็บ			
มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1
ภาระภาษี			
มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ	
50	0	10,000	
100	20,000	30,000	
200	120,000	130,000	

อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)	
อัตราเพดาน 1.2%	
อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7
ภาระภาษี	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000
ที่รกร้างว่างเปล่า	
อัตราเพดาน 1.2%	
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี	
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



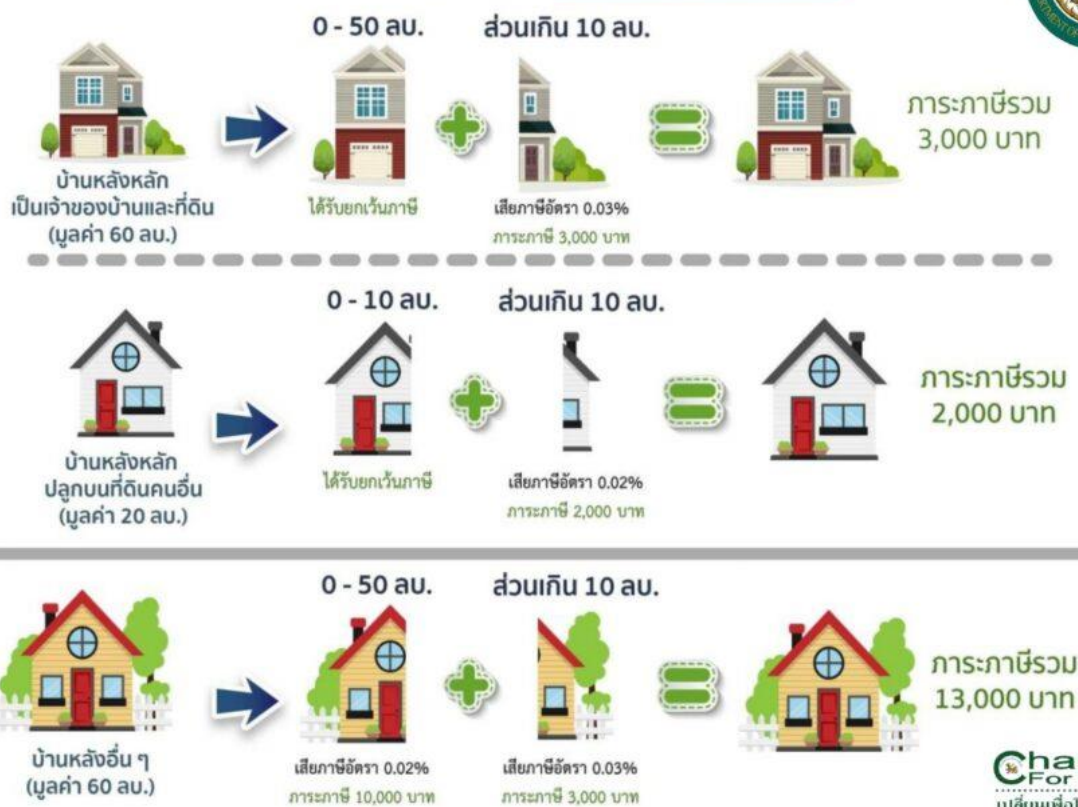
สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท



Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



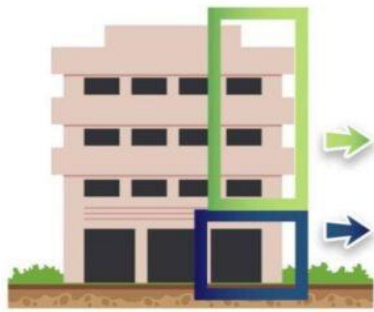
การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

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

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



→ ที่อยู่อาศัย

→ ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

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

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

$\times$
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

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

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

← ที่อยู่อาศัย

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

- ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

$\times$
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

$\times$
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

→ เกษตรกรรม*

*เจ้าพนักงานการประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

- ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

$\times$
อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

**ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+ ภาษีส่วนพาณิชยกรรม
+ ภาษีส่วนเกษตรกรรม }**

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

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

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



TAX
พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



อิง พ.ร.บ.
วิธีปฏิบัติราชการ
ทางปกครอง



อัตราเบี้ยปรับ
เงินเพิ่ม



การยึดอายัด

- พัน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย
- ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินกว่าความจำเป็น

การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้น กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา โดยกรมบังคับคดี

*กำหนดให้ได้รับ 7 วันหลังจากวันที่ส่งด้วยไปรษณีย์ตอบรับ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้รับ

*กรณีผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและเสียภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5% ต่อเดือน

บทลงโทษ



การกำกับดูแล



รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ร่ว. รักษาการ



ร่ว. รักษาการ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ประจำจังหวัด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร

องค์ประกอบ

- ปลัด กค. (ประธาน)
- ปลัด มท.
- อธิบดีธนารักษ์
- พอ. สศค.
- อธิบดีกรมที่ดิน
- อธิบดีสรรพากร
- อธิบดี สก.
- เลขาฯ : สศค.
- พช.เลขาฯ : สก.

อำนาจหน้าที่

- วินิจฉัยปัญหา
- ให้คำปรึกษา
- แนะนำการจัดเก็บภาษี
- เพื่อให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าวมีมาตรฐานเดียวกัน

องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
- สรรพากรพื้นที่
- ธนารักษ์พื้นที่
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
- โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
- นายก อบจ.
- ผู้แทนนายกเทศมนตรี 5 คน
- ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. อื่น
- เลขาฯ : ท้องถิ่นจังหวัด

อำนาจหน้าที่

- พิจารณาให้ความเห็นชอบการลดหรือยกเว้นภาษี ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้คำปรึกษา/แนะนำการจัดเก็บภาษี
- รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษี อปท.
- ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นของ อปท.

องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
- สรรพากรพื้นที่
- ธนารักษ์พื้นที่
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
- โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
- ผู้แทนผู้บริหารท้องถิ่น 2 คน
- ผู้ทรงคุณวุฒิ 2 คน
- เลขาฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. สก.
- ที่ผู้ว่าฯ จังหวัดแต่งตั้ง

อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้นหรือคืนภาษี

องค์ประกอบ

- ปลัด มท. (ประธาน)
- พอ. สศค.
- อธิบดีสรรพากร
- อธิบดีธนารักษ์
- อธิบดีกรมที่ดิน
- อธิบดี สก.
- อธิบดีโยธาฯ และผังเมือง
- ปลัด กทม.
- ผู้ทรงคุณวุฒิ
- เลขาฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. กทม.
- ที่ผู้ว่าฯ แต่งตั้ง

อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้นหรือคืนภาษี

แนวทางการให้คำปรึกษา



กรุงเทพมหานคร



องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = คกก. วินิจฉัยภาษา
คณะกรรมการภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) = คกก. ภาษา จังหวัด

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมี่ความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาท้องถิ่น

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลวังหิน