

งานที่ให้บริการ	การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน่วยงานที่ให้บริการ	กองคลัง

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

หลักการ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีผลให้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติมยกเลิก กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

วิธีการ

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี
- หากมียอดภาษี ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป สามารถผ่อนชำระได้ ๓ งวด งวดละเท่า ๆ กัน คือจ่ายในเดือนเมษายน, พฤษภาคม และมิถุนายน
- หากไม่ได้ไปเสียภาษีที่ดินในระยะเวลาที่กำหนดจะมีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามที่กำหนดไว้ คือ
- กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับ ๔๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ ยกเว้นว่าได้จ่ายภาษีก่อนรับหนังสือแจ้งเตือน กรณีนี้จะเสียเบี้ยปรับ ๑๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้จ่ายภาษีภายในกำหนดเวลาของหนังสือแจ้งเตือน จะเสียเบี้ยปรับ ๒๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีก ๑% ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน แต่ไม่ต้องนำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มด้วย

สำหรับในปี ๒๕๖๓ ซึ่งจัดเก็บภาษีที่ดินเป็นปีแรก กระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศขยายกำหนดเวลาจัดเก็บภาษีที่ดินออกไป จากเดิมต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๓ เลื่อนไปเป็นภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ เนื่องจากออกกฎหมายล่าช้ารอง อีก ๘ ฉบับ ยังไม่แล้วเสร็จ

ดังนั้น เฉพาะปี ๒๕๖๓ จะดำเนินการตามระยะเวลาดังนี้

มิถุนายน ๒๕๖๓

๑. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษี ทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่นั้นเป็นที่ดินประเภทใด
๒. หากเราต้องการแก้ไขข้อมูล เช่น เปลี่ยนประเภทอสังหาริมทรัพย์ สามารถยื่นเรื่องได้ภายใน ๑๕ วันหลังรับหนังสือ

๓. หลังจากนั้น องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต จะลงสำรวจพื้นที่อีกครั้ง แล้วส่งหนังสือประเมินให้ทราบ
๔. หากผลประเมินไม่ตรงกับที่ผู้เสียภาษีแจ้งมา สามารถยื่นอุทธรณ์ได้ครั้งที่ ๒
๕. กรณีผลอุทธรณ์ครั้งที่ ๒ ไม่ทันช่วงของการเสียภาษีในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ เราต้องชำระภาษีไปก่อน เมื่อได้ทราบผลอุทธรณ์แล้ว และผลเป็นจริงตามที่ผู้เสียภาษีแจ้งไว้ ก็จะได้รับเงินคืน
๖. แต่หากอุทธรณ์ไม่ผ่าน โดยพบว่าแจ้งเท็จ จะมีโทษกฎหมายอาญา จำคุก ๒ ปี ปรับสูงสุด ๔๐,๐๐๐ บาท สิงหาคม ๒๕๖๓

เจ้าของที่ดินจะต้องเสียภาษีที่ดินภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๖๓ โดยสามารถผ่อนจ่ายได้ ๓ งวด คือ จ่ายในเดือนสิงหาคม, กันยายน และตุลาคม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๑. เจ้าของที่ดิน / เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
๒. เจ้าของห้องชุด
๓. ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น ๔ ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่น ๆ (พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน ดังนี้

๑. เกษตรกรรม

กรณีบุคคลธรรมดา

ปี ๒๕๖๓-๒๕๖๕ หากมีที่ดินเพื่อทำการเกษตร จะได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ

ปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป จะได้รับยกเว้นภาษีเฉพาะที่ดิน ๕๐ ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หลังจากนั้นอาจเก็บภาษีตามขั้นบันได หรือตามอัตราภาษีสูงสุด แต่ต้องไม่เกิน ๐.๑๕%

กรณีนิติบุคคล เสียภาษีตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2565		
ที่ดินเกษตรกรรม ของนิติบุคคล		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)	ไม่เกิน 7,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 30,000 บาท
100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 250,000 บาท
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)	ไม่เกิน 700,000 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	1 ล้านบาทขึ้นไป
* บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม ไม่ต้องจ่ายภาษีในปี 2563-2565		

๒. ที่พักอาศัย

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
บ้านหลังหลัก และเป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีทรัพย์สินมีมูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษีไปเลย แต่หากมีส่วนเกินให้นำส่วนเกินมาคิดภาษี เช่น นายบี มีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า ๗๕ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ส่วน ๕๐ ล้านบาทแรกได้ยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลืออีก ๒๕ ล้านบาท นำมาคำนวณภาษี ๐.๐๓% เท่ากับต้องเสียภาษี ๗,๕๐๐ บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
บ้านหลังหลัก มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
10-50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีมีบ้านบนที่ดินเช่า หรือปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะ ๑๐ ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกินก็นำมาคำนวณ เช่น

- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า ๑๐ ล้านบาทพอดี และมีชื่อในทะเบียนบ้าน เท่ากับไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า ๓๐ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ดังนั้น ๑๐ ล้านบาทแรกได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือ ๒๐ ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ ๐.๐๒% เท่ากับต้องเสียภาษี ๔,๐๐๐ บาท

อย่างไรก็ตาม ถ้าสุดมีประกาศลดภาษี กรณีที่เรามีบ้านหลังหลักซึ่งได้รับมรดกมา และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภายใน ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ โดยเราใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านด้วย จะได้ลดอัตราภาษีลงอีก ๕๐% จากยอดภาษีที่ต้องเสีย เช่น

- กรณีมีบ้านหลังหลัก+ที่ดิน ที่ได้รับมรดกมาและทำนิติกรรมเมื่อปี ๒๕๖๑ มูลค่า ๗๕ ล้านบาท เดิมต้องเสียภาษี ๗,๕๐๐ บาท แต่เราได้ลด ๕๐% เท่ากับต้องจ่ายภาษีปีละ ๓,๗๕๐ บาท
- กรณีมีบ้านหลังหลัก (ไม่รวมที่ดิน) ที่ได้รับมรดกมาและทำนิติกรรมเมื่อปี ๒๕๖๐ มูลค่า ๓๐ ล้านบาท เดิมต้องเสียภาษี ๔,๐๐๐ บาท แต่หากลด ๕๐% เท่ากับต้องจ่ายภาษีปีละ ๒,๐๐๐ บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
กรณีเป็นบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

- กรณีมีบ้านหลังที่ ๒ เป็นต้นไป จะถือเป็นบ้านหลังอื่น ๆ ซึ่งใช้อัตราภาษีตามตารางนี้ และไม่มีการยกเว้นภาษี ดังนั้น หากเรามีบ้านหลังที่ ๒ ๓ ๔ ๕ มูลค่า ๑๐ ล้านบาท ก็จะต้องคิดภาษี ๐.๐๒% เท่ากับต้องเสียภาษี ๒,๐๐๐ บาท

๓. อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม)

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564 ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หรือใช้ประโยชน์อื่น ๆ		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

๔. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564 ที่ดินรกร้างว่างเปล่า		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป
* หากปล่อยรกร้าง 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่นำที่ดินมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%		

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน ๓ ปีแรกของการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมียาภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ ๑ จ่าย ๒๕% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

- ปีที่ ๒ จ่าย ๕๐% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๓ จ่าย ๗๕% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยหว้า/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน	ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่ เวลา ๐๘:๓๐ - ๑๖:๓๐ น.
--	--

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : ๓๑ วัน

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
๑)	การตรวจสอบเอกสาร เจ้าของทรัพย์สินยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ด.๒) เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร	๑ วัน	องค์การบริหารส่วน ตำบลห้วยหว้า อำเภอศรี มหาโพธิ จังหวัด ปราจีนบุรี
๒)	การพิจารณา พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบรายการทรัพย์สินตาม แบบแสดงรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ด.๒) และแจ้งการประเมิน ภาษีให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการชำระภาษี	๓๐ วัน	องค์การบริหารส่วน ตำบลห้วยหว้า อำเภอศรี มหาโพธิ จังหวัด ปราจีนบุรี

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
๑)	บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นที่ออกให้โดยหน่วยงานของรัฐ ฉบับจริง ๑ ชุด สำเนา ๑ ชุด	-
๒)	ทะเบียนบ้านพร้อมสำเนา ฉบับจริง ๑ ชุด สำเนา ๑ ชุด	-
๓)	หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์โรงเรือนและที่ดินพร้อมสำเนา เช่น โฉนด ที่ดิน ใบอนุญาตปลูกสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือให้โรงเรือนฯ ฉบับจริง ๑ ชุด สำเนา ๑ ชุด	-
๔)	หลักฐานการประกอบกิจการพร้อมสำเนา เช่น ใบทะเบียนการค้า	-

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
	ทะเบียนพาณิชย์ ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือใบอนุญาตประกอบ กิจการค้าของฝ่ายสิ่งแวดล้อม สัญญาเช่าอาคาร ฉบับจริง ๑ ชุด สำเนา ๑ ชุด	
๕)	หนังสือรับรองนิติบุคคล และงบแสดงฐานะการเงิน (กรณีนิติบุคคล) พร้อมสำเนา ฉบับจริง ๑ ชุด สำเนา ๑ ชุด	-
๖)	หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ดำเนินการแทน) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา - ฉบับ	-

ค่าธรรมเนียม

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท / ร้อยละ)
ไม่มีข้อมูลค่าธรรมเนียม		

ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ

ลำดับ	ช่องทางการร้องเรียน / แนะนำบริการ
๑)	องค์การบริหารส่วนตำบลหัวหว้า หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๓๗๒๙ ๒๙๒๒ หรือ www.bufai-sao.go.th
๒)	ศูนย์บริการประชาชน สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี หมายเหตุ : เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑.go.th / ตู้ ปณ.๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

แบบฟอร์ม ตัวอย่างและคู่มือการกรอก

ลำดับ	ชื่อแบบฟอร์ม
๑)	๑. แบบฟอร์มการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง