[พิมพ์ชื่อเรื่องรองเอกสาร]

Hewlett-Packard Company

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

DLA-USER

# คำนำ

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

กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาล ที่มุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิมที่บังคับใช้มาเป็นเวลานาน โดยที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับนี้เป็นหน้าที่โดยตรงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะต้องใช้ข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมที่ดิน ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ ดังนั้น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจึงได้จัดโครงการฝึกอบรมเพื่อเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ปฏิบัติงานจัดเก็บภาษีได้อย่างถูกต้องตามหลักเกณฑ์ขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายกำหนด โดยมีวิทยากรของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรมธนารักษ์ และสำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นร่วมบรรยายให้ความรู้

คู่มือปฏิบัติงานเล่มนี้เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการฝึกอบรม ซึ่งได้รวบรวมองค์ความรู้เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ขั้นตอนการจัดเก็บภาษี การประเมินภาษี การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระภาษีเกินกำหนดระยะเวลาและการคืนเงินภาษี การอุทธรณ์การประเมินภาษี แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ เป็นต้น รวมทั้งข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องไว้ใช้อ้างอิง เช่น เนื้อหาของกฎหมาย ประเด็นถาม-ตอบที่สำคัญ ประเภทของเอกสารที่ดิน การนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินไปใช้ประโยชน์

หวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้เข้ารับการฝึกอบรมจะได้ศึกษาคู่มือฉบับนี้ให้ละเอียด ทำความเข้าใจในสาระสำคัญของกฎหมายและแนวทางปฏิบัติให้ครบถ้วน ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการเตรียมการเพื่อรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๓ ต่อไป

# สารบัญ


| | | หน้า |
|---|---|---|
| บทที่ ๑ | คำนิยาม | ๓ |
| บทที่ ๒ | องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี | ๑๑ |
| บทที่ ๓ | ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | ๑๘ |
| | ส่วนที่ ๑ การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี | ๑๙ |
| | ส่วนที่ ๒ ขั้นตอนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | ๒๐ |
| | ส่วนที่ ๓ ขั้นตอนการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | ๓๔ |
| | ส่วนที่ ๔ ขั้นตอนการจัดทำและประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี | ๔๐ |
| บทที่ ๔ | การประเมินภาษี | ๔๕ |
| | ส่วนที่ ๑ ฐานภาษี | ๔๕ |
| | ส่วนที่ ๒ การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี | ๔๕ |
| | ส่วนที่ ๓ อัตราภาษี | ๔๖ |
| | ส่วนที่ ๔ การลดและการยกเว้นภาษี | ๔๘ |
| | ส่วนที่ ๕ การคำนวณภาษี | ๕๐ |
| | ส่วนที่ ๖ การแจ้งการประเมินภาษี | ๕๙ |
| บทที่ ๕ | การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระภาษีเกินกำหนดระยะเวลา และการคืนเงินภาษี | ๖๐ |
| บทที่ ๖ | การอุทธรณ์การประเมินภาษี | ๖๓ |
| บทที่ ๗ | แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ | ๖๕ |
| บทที่ ๘ | บทกำหนดโทษ | ๗๒ |
| บทที่ ๙ | การรายงานข้อมูล | ๗๓ |
| | ภาคผนวก | ๗๕ |
| | ส่วนที่ ๑ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ | |
| | ส่วนที่ ๒ สรุปสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรอง | |
| | ส่วนที่ ๓ ประเด็นถาม-ตอบ | |
| | ส่วนที่ ๔ การนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินไปใช้ประโยชน์ | |
| | ส่วนที่ ๕ ประเภทเอกสารที่ดิน | |
| | ส่วนที่ ๖ รายงานคณะกรรมาธิการวิสามัญ | |
| | ส่วนที่ ๗ แบบพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง | |

# บทที่ ๑
# คำนิยาม

๑. **ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี** คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

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

ที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

(๑) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์ นส.๓, นส.๓ ก และ นส.๓ ข

(๒) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น 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 หรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไปจากนิยามของคำว่า "โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ดังนั้นการพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้างจึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

**ตัวอย่างประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี**

บ้านเดี่ยว

บ้านเดี่ยว (บ้านเรือนแพ)

บ้านเดี่ยว (บ้านประกอบสำเร็จ)

บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)

ห้องแถว

ตึกแถว

**ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**

คลังสินค้า

สถานศึกษา

โรงแรม

โรงมหรสพ

สถานพยาบาล

สำนักงาน

ภัตตาคาร

ห้างสรรพสินค้า

อาคารพาณิชยกรรม

สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

โรงงาน

ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงบนดิน

ไซโลเก็บอาหาร

โรงสีข้าว

คอนโดมิเนียม

กระท่อม

ตู้คอนเทนเนอร์ (ใช้เป็นสำนักงาน/อยู่อาศัย)

สระว่ายน้ำ

บ้านผีสิงในสวนสนุก

บ้านบนต้นไม้

เตนท์โครงหลังคาเหล็กถาวร

**ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี**

ตู้ฝาก ถอนเงินสด

กังหันลม

ลานไกไฟฟ้า

ตู้โทรศัพท์สาธารณะ

เครื่องเล่นในสวนสนุก

ถนน

รั้ว

ทางเดินรถไฟ

รางรถไฟ

เสาสัญญาณอินเตอร์เน็ต

บ่อที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย

ลาน

เสาไฟฟ้า

แผงโซล่าเซลล์

**๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี**

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของหน่วยงาน 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 หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น

๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มิได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

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

๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่

๒.๙ ทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด 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. ....) ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ยกเว้น

**๓. ฐานภาษี** คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

**๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ** ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณีตามมาตรา ๓๖ (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการ และคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒)

**๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ**

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

๕.๒ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๕.๓ ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

(๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย

(๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยสาบสูญ

(๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมีหนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี

(๖) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

๕.๔ กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษี กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ เช่น เอกชนเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สิน พระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของที่ดิน และเอกชนเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

# บทที่ ๒
# องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี

## คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- วินิจฉัยปัญหาการจัดเก็บภาษี
- ให้คำปรึกษาแนะนำการจัดเก็บภาษี

### คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

- ให้คำปรึกษาแนะนำการจัดเก็บภาษี
- ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติที่จะจัดเก็บเกินกว่าอัตราที่กำหนด
- ให้ความเห็นชอบการลดหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่น
- รับแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจาก อปท. เพื่อรายงานข้อมูลและสภาพปัญหา อุปสรรค ข้อเสนอแนะต่อกระทรวงมหาดไทย

### คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด

- พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษี

## องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

- สำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ประเมินภาษี รับชำระภาษี และคืนภาษี
- ทบทวนการประเมินหรือเรียกเก็บภาษี
- พิจารณาลดหรือยกเว้นภาษี

## หน่วยงานสนับสนุน

### กระทรวงมหาดไทย

- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
  - ๑.พิจารณาผลการให้คำปรึกษาแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
  - ๒.ประมวลผลข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเพื่อส่งให้ กค. และ กภภ.
  - ๓.ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการตามกฎหมาย
  - ๔. ออกกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้อง
- กรมที่ดิน
  - ๑.ส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ
  - ๒.แจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือจดทะเบียนการเช่า
  - ๓.รับแจ้งรายการภาษีค้างชำระ

### กระทรวงการคลัง

- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
  - ๑.ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการตามกฎหมาย
  - ๒. ออกกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้อง
- กรมธนารักษ์
  - ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

### ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ

- รมว.กษ. ให้ความเห็นเรื่องการประกอบเกษตรกรรม
- หน่วยงานที่ดูแลที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน แจ้งข้อมูลการครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- กรมบังคับคดีช่วยดำเนินการยึด อายัด ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ค้างชำระภาษี
- รับชำระภาษีแทน

**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 (หมายความรวมถึงนายกเมืองพัทยาด้วย) | 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 ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียง ชี้ขาด

**๑.๑.๔ วิธีการเลือกนายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล และผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดเข้าร่วมเป็นกรรมการ** เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการเลือกผู้บริหารท้องถิ่นเป็นกรรมการในคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พ.ศ. .... *(อยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง)*

**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 ประธานกรรมการ

(๒) อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ

(๓) อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ

(๔) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ

(๕) อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ

(๖) อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ

(๗) ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ

(๘) ปลัดกรุงเทพมหานคร กรรมการ

(๙) ผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งจำนวนไม่เกิน สองคน กรรมการ

(๑๐) ข้าราชการสังกัดกรุงเทพมหานครที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้ง เลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ

**๑.๒.๓ หน้าที่และอำนาจ**

(๑) ออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาแสดงได้

(๒) สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

**๑.๒.๔ วิธีการเลือกผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นเป็นกรรมการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด** เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการเลือกผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นเป็นกรรมการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด พ.ศ. .... *(อยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง)*

**๑.๒.๕ การประชุมคณะกรรมการฯ** ให้เป็นไปตามข้อ ๑.๑.๓

**๑.๓ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

**๑.๓.๑ องค์ประกอบของคณะกรรมการฯ** ประกอบด้วย

(๑) ปลัดกระทรวงการคลัง ประธานกรรมการ

(๒) ปลัดกระทรวงมหาดไทย กรรมการ

(๓) อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการ

(๔) อธิบดีกรมธนารักษ์ กรรมการ

(๕) อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรรมการ

(๖) อธิบดีกรมสรรพากร กรรมการ

(๗) ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรรมการ

(๘) ข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังที่ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังแต่งตั้ง เลขานุการ

(๙) ข้าราชการของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นที่อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแต่งตั้ง 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 มีปัญหาข้อกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ดำเนินการดังนี้

(๑.๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหารือคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

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

(๑.๓) กรณีที่กระทรวงมหาดไทยเห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำ และส่งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดอื่นและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(๑.๔) กรณีที่กระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้กระทรวงมหาดไทยส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าว

## เปรียบเทียบองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และกระบวนการพิจารณาของ คณะกรรมการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

| ประเด็น | คกก.วินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | คกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด | คกก.พิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด |
|---|---|---|---|
| **องค์ประกอบ** | ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ปลัดกระทรวงมหาดไทย, อธิบดีกรมที่ดิน, อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, อธิบดีกรมธนารักษ์ , อธิบดีกรมสรรพากร , ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นกรรมการ ข้าราชการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นเลขานุการ/ข้าราชการกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เป็นผู้ช่วยเลขานุการ | ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน, ปลัดจังหวัด, เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด, โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด, ธนารักษ์พื้นที่, สรรพากรพื้นที่, นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด, นายกเทศมนตรี ๕ คน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบล ๕ คน, ผู้บริหารท้องถิ่นอื่น ๑ คน เป็นกรรมการ, ท้องถิ่นจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ | ๑) จังหวัด : ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน, เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด, โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด , ธนารักษ์พื้นที่, สรรพากรพื้นที่, ผู้แทนผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ๒ คน, ผู้ทรงคุณวุฒิ ๒ คน เป็นกรรมการ, ข้าราชการสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด เป็นเลขานุการ/ผู้ช่วยเลขานุการ<br>๒) กรุงเทพมหานคร : ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน, อธิบดีกรมที่ดิน, อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง, อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น,อธิบดีกรมสรรพากร, อธิบดีกรมธนารักษ์, ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง,ปลัดกรุงเทพมหานคร, ผู้ทรงคุณวุฒิ ๒ คน เป็นกรรมการ, ข้าราชการกรุงเทพมหานคร เป็นเลขานุการ/ผู้ช่วยเลขานุการ |
| **อำนาจหน้าที่** | วินิจฉัยปัญหาการเก็บภาษี, ให้คำปรึกษาแนะนำจัดเก็บภาษีและปฏิบัติการอื่นตามกฎหมาย | พิจารณาเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น, เห็นชอบการลด/ยกเว้นภาษี/ให้คำปรึกษาแนะนำการเก็บภาษีและปฏิบัติการอื่นตามกฎหมาย | พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษี |
| **กระบวนการพิจารณา** | ๑. คำวินิจฉัยให้เป็นที่สุด<br>๒. ให้แจ้งคำวินิจฉัยไปยังผู้ร้องขอและแจ้งกระทรวงมหาดไทยเพื่อแจ้งหน่วยงานทราบ/ถือปฏิบัติ | ๑. แจ้งกระทรวงมหาดไทย เพื่อให้คำปรึกษา หากกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ถือปฏิบัติ แต่หากกระทรวง มหาดไทยไม่เห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิจารณาภายใน ๑๕ วัน<br>๒.รวบรวมข้อมูลภาษีส่งกระทรวงมหาดไทยทุกปี | พิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๖๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์ ขยายเวลาพิจารณาได้ไม่เกิน ๓๐ วัน |

**๒. หน่วยงานสนับสนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดำเนินการตามกฎหมาย**

**๒.๑ กรมที่ดิน** มีหน้าที่ดังนี้

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

๒.๑.๒ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขามีหน้าที่แจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่ากรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เป็นรายเดือน ภายในวันที่ ๑๕ ของเดือนถัดไป โดยมีรายการตามที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด *(อยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง)*

๒.๑.๓ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขามีหน้าที่รับแจ้งรายการภาษีค้างชำระจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองภายในเดือนมิถุนายนของปี หรือภายในระยะเวลาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาจะตกลงกำหนดเวลาเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ กรณีมีภาษีค้างชำระ กฎหมายห้ามสำนักงานที่หรือสำนักงานที่ดินสาขารับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

**๒.๒ กระทรวงการคลัง** มีหน้าที่ดังนี้

๒.๒.๑ **สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง** ปฏิบัติหน้าที่ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และศึกษา รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดอัตราภาษีที่เหมาะสม

๒.๒.๒ **กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่** มีหน้าที่ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ และให้ความร่วมมือในการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและการครอบครองที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

**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**

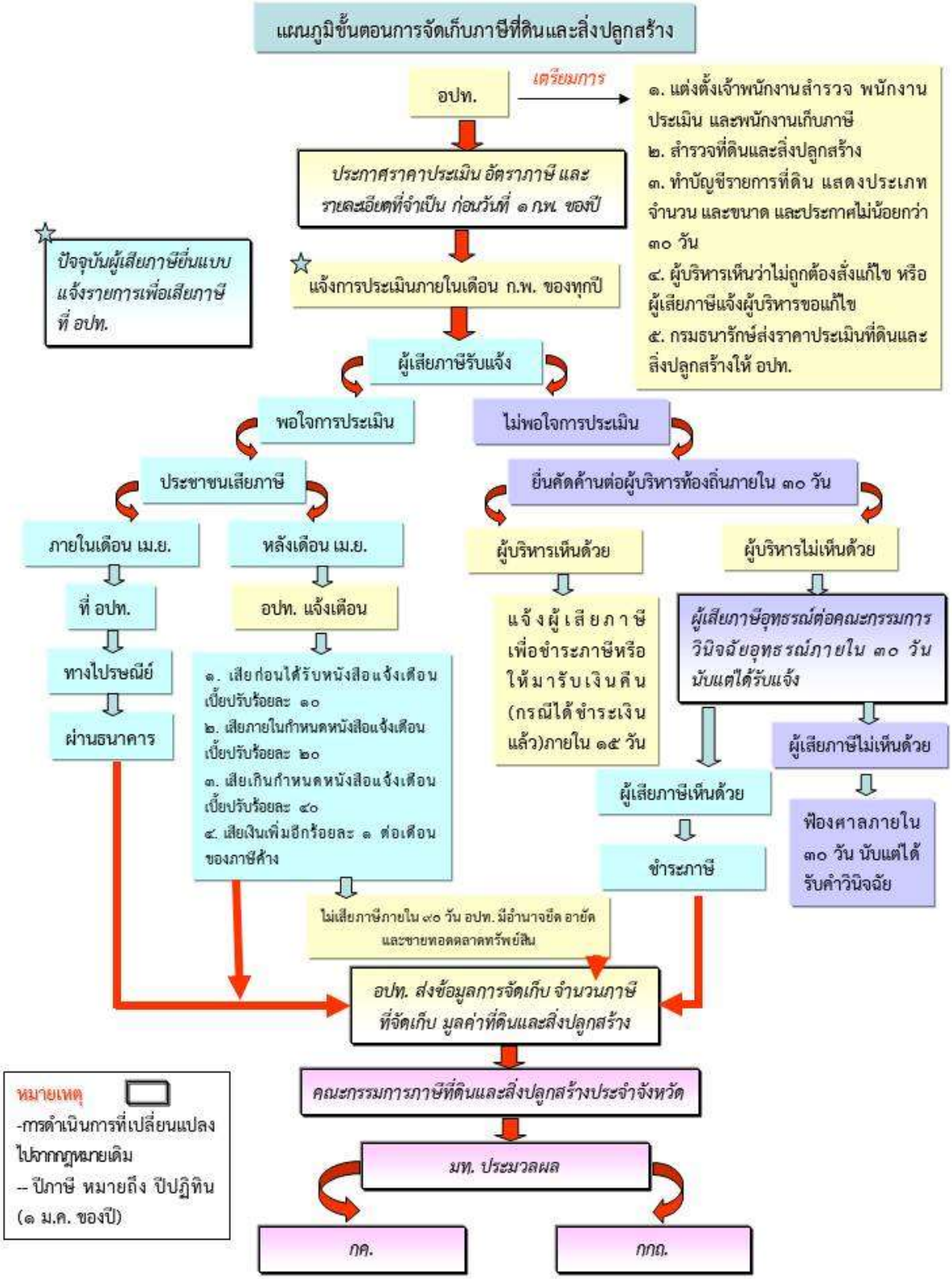
๒.๔.๑ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีหน้าที่ให้ความเห็นเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

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

๒.๔.๓ กรมบังคับคดี (เจ้าพนักงานบังคับคดี) มีหน้าที่แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 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. ให้แต่งตั้งปลัดเทศบาล 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

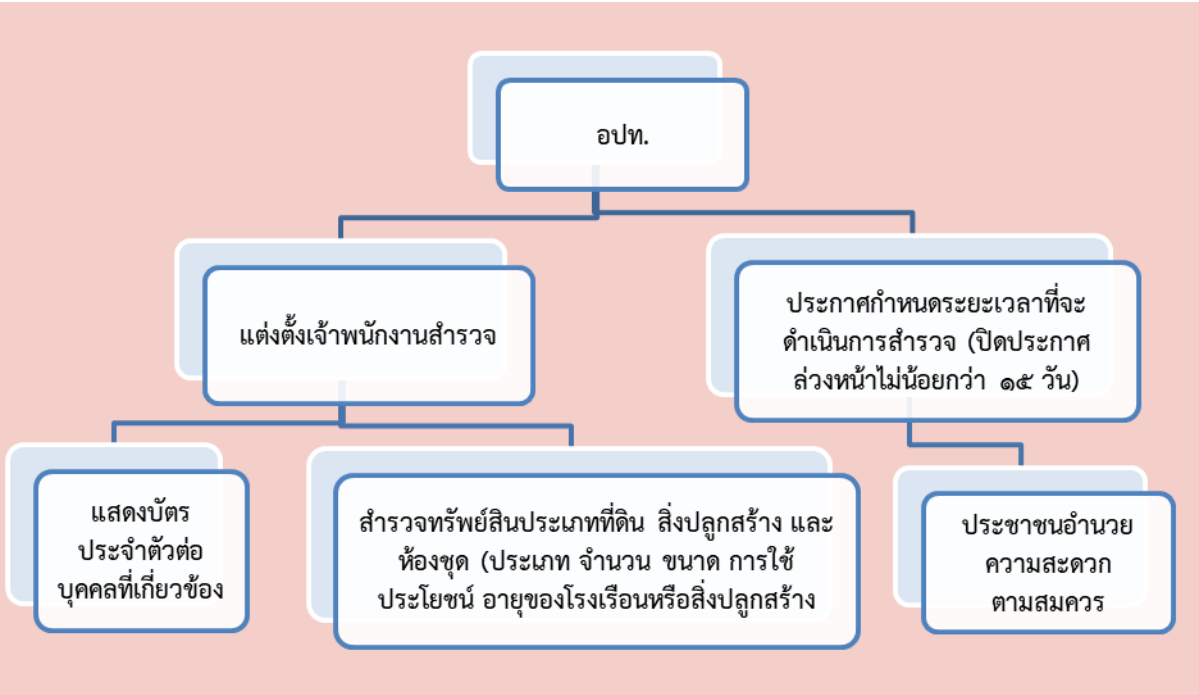
**๒. พนักงานประเมินมีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้**

๒.๑ มีหน้าที่ประเมินภาษี

๒.๒ มีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด

**๓. พนักงานเก็บภาษีมีหน้าที่** รับชำระภาษีและเร่งรัดการชำระภาษี

## ส่วนที่ ๒
## ขั้นตอนการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง




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

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

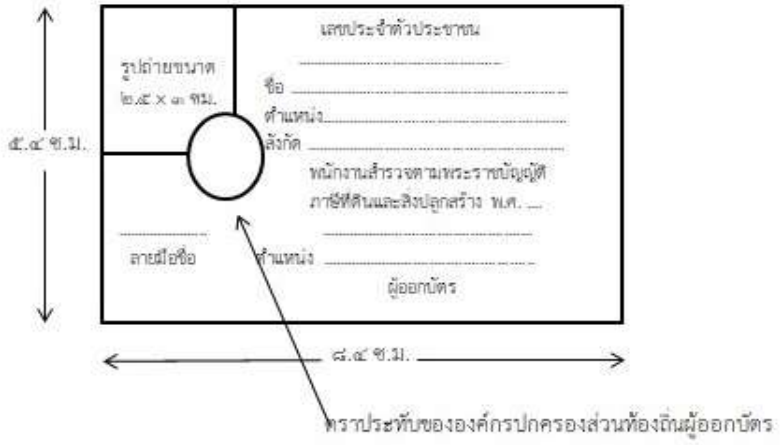
๒. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นศึกษารายละเอียดของข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ์ เพื่อใช้เป็นข้อมูลตั้งต้นในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละแปลง และวางแผนในการสำรวจว่าจะเข้าสำรวจพื้นที่ใด รวมถึงศึกษาบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด รวมถึงบัญชีเทียบเคียง เพื่อศึกษาประเภทของสิ่งปลูกสร้างก่อนที่จะดำเนินการสำรวจ

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

๔. ในขณะที่เข้าไปสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกครั้งเมื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่

**ตัวอย่างแบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ**

**ด้านหน้า**

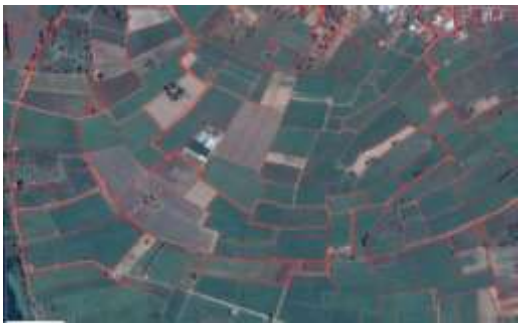



**ด้านหลัง**

๕. พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการได้

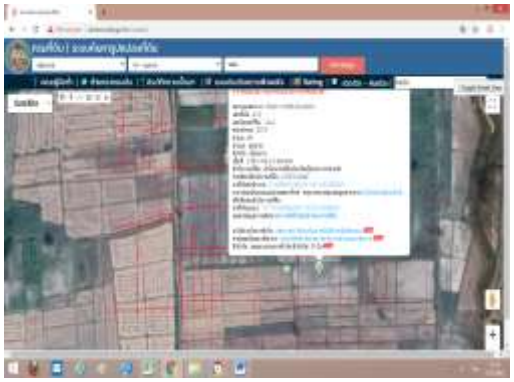
๖. เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ มีดังนี้

๖.๑ แผนที่แม่บทหรือรูปแปลงที่ดินที่ได้จากกรมที่ดิน



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

“กรณีที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์จะต้องมีการจัดเก็บข้อมูลรายละเอียดที่จำเป็นในการใช้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ครบถ้วน เช่น ขนาดเนื้อที่ รูปแปลง พิกัดที่ตั้ง ฯลฯ เป็นต้น



๗. วิธีการสำรวจ อาจดำเนินการโดยการสัมภาษณ์ สังเกต และการวัดขนาดพื้นที่ ในรายละเอียดที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

๗.๑ กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลตามรายละเอียด ดังนี้

๗.๑.๑ ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐว่าถูกต้องตรงกับข้อมูลที่ได้รับจากกรมที่ดินหรือไม่ ซึ่งอาจสอบถามจากเจ้าของที่ดิน หรือที่ดินข้างเคียง

๗.๑.๒ เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลหรือนิติบุคคล

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

๗.๑.๔ สำรวจการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น ใช้ประโยชน์ทางการเกษตร อยู่อาศัย อื่นๆ หรือทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๗.๑.๕ หากมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินนั้นใช้ทำการเกษตร และใช้เป็นที่อยู่อาศัย

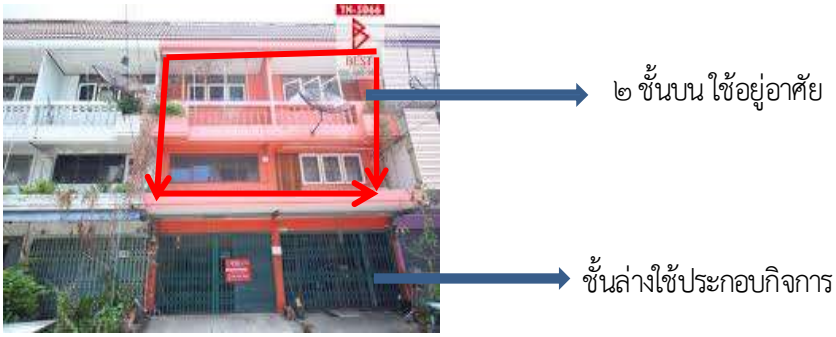
๗.๒ กรณีที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจรายละเอียด ดังนี้

๗.๒.๑ ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึงผู้มีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นผู้ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นในที่ดินของตนเอง หรือได้รับสิทธิปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น หรือเช่าที่ดินเพื่อปลูกสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจไม่ได้เป็นเจ้าบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรก็ได้)

๗.๒.๒ เลขบัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลหรือนิติบุคคล

๗.๒.๓ กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียว เช่น ใช้เพื่อการเกษตร หรือใช้เพื่ออยู่อาศัย หรือใช้เพื่อประกอบกิจการอื่น ให้ใช้ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน ในกรณีไม่มีเอกสารสิทธิ์ ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินเป็นตารางวา และวัดขนาดของสิ่งปลูกสร้างทุกชั้นเป็นตารางเมตร

๗.๒.๔ กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท เช่น อาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น ชั้น ๑ ใช้ประกอบกิจการ ชั้น ๒ และชั้น ๓ ใช้เพื่ออยู่อาศัย ให้วัดพื้นที่ชั้นล่างที่ใช้ประกอบกิจการว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด และวัดพื้นที่อยู่อาศัย ชั้น ๒ และ ๓ ว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด




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

**คำนิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง**
**รอบปีบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ของกรมธนารักษ์**

| รหัส | ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๑๐๐ | บ้านเดี่ยว | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลังเดี่ยวโดยไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น และให้หมายความรวมถึงบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม่สองชั้น บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น และบ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น |
| ๒๐๐ | บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น |
| ๓๐๐ | ห้องแถว | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และให้ให้หมายความรวมถึง ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม่สองชั้น |
| ๔๐๐ | ตึกแถว | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ |
| ๕๐๑ | คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม |
| ๕๐๒ | คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป | |
| ๕๐๕ | สถานศึกษา | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา |

| รหัส | ประเภทโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๕๐๖/๑ | โรงแรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง<br>(๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือกาศึกษา ทั้งนี้ โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน<br>(๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอยู่อาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น |
| ๕๐๖/๒ | โรงแรม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป | |
| ๕๐๗ | โรงมหรสพ | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า และโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง |
| ๕๐๘ | สถานพยาบาล | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีการพยาบาลและการผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ หรือการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ขายยาตามกฎหมายว่าด้วยยาซึ่งประกอบธุรกิจการขายยาโดยเฉพาะ |
| ๕๐๙/๑ | สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐและเอกชน |
| ๕๐๙/๒ | สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป | |
| ๕๑๐ | ภัตตาคาร | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ |
| ๕๑๑/๑ | ห้างสรรพสินค้า | อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม |
| ๕๑๑/๒ | อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน |

| รหัส | ประเภทโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๕๑๒ | สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง | สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ และให้หมายความรวมถึงบริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอและแนวหลังคาคลุมพื้นที่บริเวณแท่นเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง |
| ๕๑๓ | โรงงาน | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม |
| ๕๑๔ | ตลาด พื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นที่ชุมนุมเพื่อจำหน่ายสินค้าทั้งในรูปของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป |
| ๕๑๕ | ตลาด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป | |
| ๕๑๖ | อาคารพาณิชย์ประเภทโฮมออฟฟิศ | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหา หรือคูหาเดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยร่วมกันได้ |
| ๕๑๘ | โรงงานซ่อมรถยนต์ | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบกิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่นสี และพ่นสีกันสนิม |
| ๕๑๙ | อาคารจอดรถ | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่ง/ทางขึ้น-ลง และที่กลับรถในอาคาร |
| ๕๒๐/๑ | อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว |
| ๕๒๐/๒ | อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป | |
| ๕๒๒ | อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์ | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ ประเภทโชว์รถยนต์ ทั้งนี้ อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ด้วย และให้หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้แสดงหรือจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น |
| ๕๒๓ | ห้องน้ำรวม | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระล้างหรือขับถ่ายของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก |

| รหัส | ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๕๒๔ | สระว่ายน้ำ | สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับการว่ายน้ำหรือกิจกรรมนันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลงไปในดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้ |
| ๕๒๕ | ลานกีฬาเอนกประสงค์ | ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับออกกำลังกายเล่นกีฬาเพื่อนันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัย และให้หมายความรวมถึงสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และสนามบาสเกตบอล |
| ๕๒๖ | ลานคอนกรีต | ลานคอนกรีตใช้เป็นที่ตากพืชผลทางการเกษตร และให้หมายความรวมถึงลานจอดรถคอนกรีต |
| ๕๒๗ | ท่าเทียบเรือ | สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอดหรือเทียบเรือ เพื่อการขนส่งผู้โดยสารหรือขนถ่ายสินค้า |

**บัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์**

| รหัส | ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๑๐๐ | บ้านเดี่ยว | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว<br>บ้านพักอาศัยไม่ชั้นเดียวใต้ถุนสูง<br>บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว<br>บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น<br>บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น<br>บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น<br>บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น<br>บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง<br>บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว<br>เรือนคนใช้ (ลักษณะเป็นหลัง)<br>บ้านสำเร็จรูป<br>บ้านประกอบสำเร็จ (บ้านน๊อคดาวน์)<br>ศาลาทรงไทย<br>บ้านเรือนแพ |
| ๒๐๐ | บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) | เทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว<br>เทาวน์เฮาส์สองชั้น<br>เทาวน์เฮาส์สามชั้น |
| ๓๐๐ | ห้องแถว | ห้องแถวไม้ชั้นเดียว<br>ห้องแถวไม้สองชั้น<br>ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>เรือนคนใช้ (ลักษณะเป็นห้องแถว) |

| รหัส | ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๔๐๐ | ตึกแถว | ตึกแถวชั้นเดียว<br>ตึกแถวสองชั้น<br>ตึกแถวสองชั้นครึ่ง<br>ตึกแถวสามชั้นครึ่ง<br>ตึกแถวสี่ชั้น<br>ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง<br>ตึกแถวห้าชั้น<br>ตึกแถวหกชั้น |
| ๕๐๐ | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | |
| ๕๐๑ | คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร | อาคารเก็บพัสดุ<br>อาคารตัวแทนรับส่งสินค้า<br><br>อาคารโรงอาหาร พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร<br>โกดังเก็บของพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร |
| ๕๐๒ | คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป | อาคารเก็บพัสดุ<br>อาคารตัวแทนรับส่งสินค้า<br>อาคารโรงอาหาร พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป<br>โกดังเก็บของพื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป |
| ๕๐๕ | สถานศึกษา | หอประชุม<br>ห้องสมุด<br>ศาลาเอนกประสงค์<br>อาคารเอนกประสงค์<br>โรงยิมออกกำลังกายโรงเรียน<br>ศูนย์การเรียน<br>วิทยาลัย<br>สถาบัน<br>มหาวิทยาลัย<br>หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชน |
| ๕๐๖/๑ | โรงแรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น | |
| ๕๐๖/๒ | โรงแรม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป | |
| ๕๐๗ | โรงมหรสพ | โรงภาพยนตร์ |
| ๕๐๘ | สถานพยาบาล | โรงพยาบาลของรัฐหรือเอกชน |
| ๕๐๙/๑ | สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น | |
| ๕๐๙/๒ | สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป | |
| ๕๑๐ | ภัตตาคาร | สวนอาหาร<br>โรงครัวการบิน |

| รหัส | ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้ |
|---|---|---|
| ๕๑๑/๑ | ห้างสรรพสินค้า | ศูนย์การค้า |
| ๕๑๑/๒ | อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง | อาคารค้าปลีกค้าส่ง |
| ๕๑๒ | สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง | สถานีบริการแก๊ส |
| ๕๑๓ | โรงงาน | โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ |
| ๕๑๔ | ตลาด พื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร | ตลาดสด |
| ๕๑๕ | ตลาด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป | ตลาดสด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป |
| ๕๑๖ | อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ | โฮมออฟฟิศ |
| ๕๑๘ | โรงงานซ่อมรถยนต์ | อู่ซ่อมรถยนต์<br>โรงซ่อมเครื่องบิน |
| ๕๑๙ | อาคารจอดรถ | อาคารศูนย์ขนส่งสาธารณะ เช่น หมอชิต สายใต้ใหม่ |
| ๕๒๐/๑ | อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น | อพาร์ทเม้นท์ ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น<br>แฟลต ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น<br>หอพัก ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น |
| ๕๒๐/๒ | อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ขึ้นไป | อพาร์ทเม้นท์ ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป<br>แฟลต ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป<br>หอพัก ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป |
| ๕๒๒ | อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์ | โชว์รูมรถยนต์<br>โชว์รูมเฟอร์นิเจอร์<br>โชว์รูมเครื่องใช้ไฟฟ้า |
| ๕๒๓ | ห้องน้ำรวม | ห้องน้ำในสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง |
| ๕๒๔ | สระว่ายน้ำ | |
| ๕๒๕ | ลานกีฬาเอนกประสงค์ | สนามเทนนิส<br>สนามฟุตซอล |
| ๕๒๖ | ลานคอนกรีต | ถนนคอนกรีตส่วนบุคคล<br>โรงจอดรถโล่งไม่มีผนังแต่มีหลังคาลานจอดรถ<br>ลานตากพืชผลทางการเกษตร |
| ๕๒๗ | ท่าเทียบเรือ | ท่าเรือประมง<br>ท่าเรือขนถ่ายสินค้า<br>ท่าเรือใช้เพื่อการสัญจร |

**บัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้**
**จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์**

| ลำดับที่ | ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง |
|---|---|
| ๑ | โรงกลั่นน้ำมัน |
| ๒ | กังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงบนดิน |
| ๓ | ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงใต้ดิน |
| ๔ | บ่อขุดเจาะน้ำมัน |
| ๕ | แท่นขุดเจาะน้ำมัน |
| ๖ | โรงแยกก๊าซ |
| ๗ | โรงไฟฟ้า |
| ๘ | สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ |
| ๙ | สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานลม |
| ๑๐ | โรงงานไฟฟ้าชีวมวล |
| ๑๑ | โรงโม่หิน |
| ๑๒ | เขื่อน |
| ๑๓ | คลองประปา |
| ๑๔ | ทางด่วนยกระดับ |
| ๑๕ | หอบังคับการบิน |
| ๑๖ | รันเวย์ |
| ๑๗ | สถานีรถไฟฟ้า |
| ๑๘ | รางรถไฟฟ้าใต้ดิน |
| ๑๙ | รางรถไฟฟ้า |
| ๒๐ | รางรถไฟ |
| ๒๑ | สถานีรับส่งสัญญาณภาคพื้นดิน |
| ๒๒ | กังหันลม |

๗.๒.๖ ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างด้วยวัสดุอะไร เช่น ตึก 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 พื้นที่ห้องชุดพื้นที่ระเบียง ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล 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 ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และมาตรา ๑๕ ได้กำหนดให้ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๓) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๕) เครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด (๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

การคำนวณราคามูลค่าทรัพย์สินที่เป็นห้องชุด โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยมิให้มีการคิดค่าเสื่อมราคา

๗.๔ ให้สำรวจเอกสารสิทธิ์การเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์สาธารณะ เช่น สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ/สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์/ สปก./ หรือสัญญาเช่ากรมที่ดิน/ทางราชการ ในคราวเดียวกัน

ให้สำรวจสิทธิการเช่ารายสัญญากรณีที่ดินแปลงใหญ่

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

๘.๑ บ้านอยู่อาศัย

- ดาดฟ้าด้านบน ไม่ต้องวัด ให้วัดตามขนาดของตัวอาคาร (เฉพาะกรณีบ้านอยู่อาศัย)

- วัดตามขนาดของตัวอาคารไม่ต้องวัดบริเวณบันไดและชานหน้าบ้าน

๘.๒ ถังน้ำมัน

วัดปริมาตร

แปลงเป็นตารางเมตร

๘.๓ สถานีบริการน้ำมัน

วัดตามแนวหลังคา

๘.๔ อู่ซ่อมรถ/ตลาด

**วัดตามแนวหลังคา**

๘.๕ ห้างสรรพสินค้า

**คิดเฉพาะพื้นที่ใช้สอยจริง**

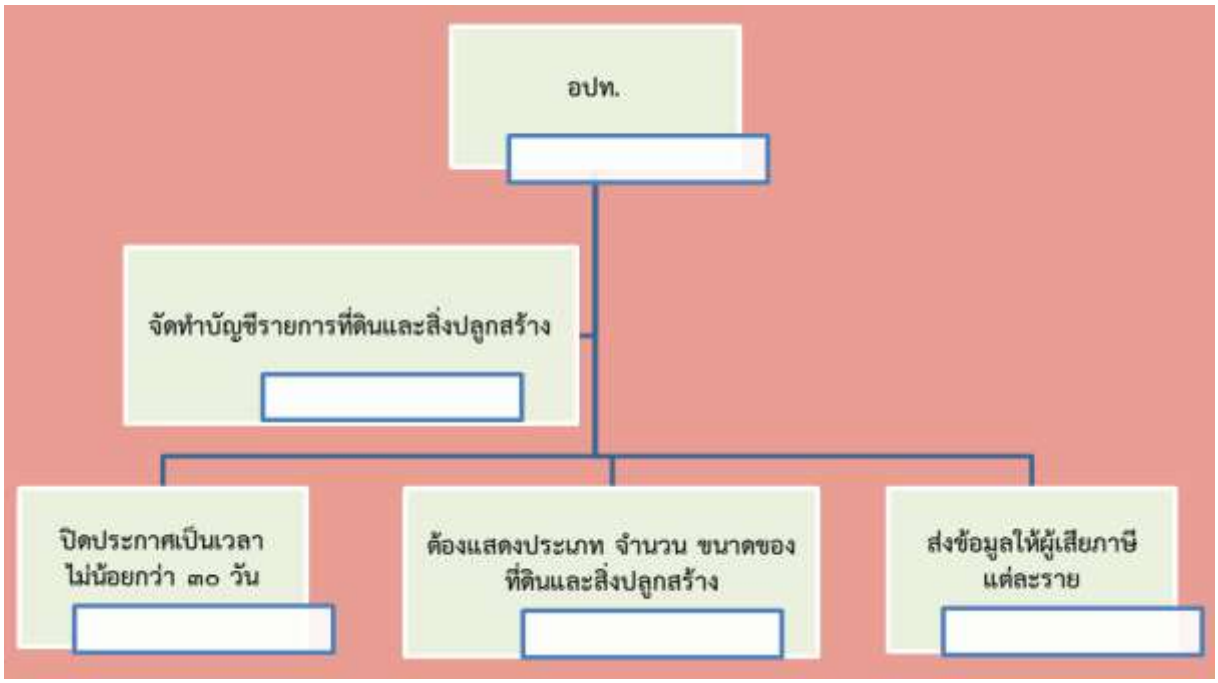
**ข้อสังเกต**

๑. เจ้าพนักงานสำรวจอาจให้เจ้าของทรัพย์สินนั้นลงลายมือชื่อรับทราบในแบบ สำรวจเพื่อรับรองความถูกต้องและลดข้อโต้แย้งที่อาจเกิดขึ้นได้

๒. กรณีทรัพย์สินให้เช่าอาจสอบถามข้อมูลจากผู้เช่าหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นก็ได้ และให้หมายเหตุไว้ข้างท้ายแบบสำรวจรายการทรัพย์สินถึงปัญหาหรืออุปสรรคในการสำรวจ

๓. กรณีเจ้าของทรัพย์สินไม่ให้ความร่วมมือ ไม่ส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าพนักงานสำรวจหมายเหตุไว้ในแบบสำรวจข้อมูลรายการทรัพย์สิน และรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบเพื่อมีหนังสือเรียกหลักฐานดังกล่าวต่อไป

## ส่วนที่ ๓
## ขั้นตอนการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง




บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง บัญชีแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

### การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อเจ้าพนักงานสำรวจสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว ให้นำข้อมูลที่ได้มากรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบบัญชีรายการห้องชุด เพื่อปิดประกาศให้ประชาชนทราบและจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้กับผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

| รายการที่ดิน | | | | | | | | | | | | | | รายการสิ่งปลูกสร้าง | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ที่ | ประเภทที่ดิน (๑) | เลขที่เอกสารสิทธิ์ (๒) | ตำแหน่งที่ดิน (๓) | | สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชุน, ตำบล) (๔) | จำนวนเนื้อที่ดิน (๕) | | | ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.) (๖) | | | | | ที่ | บ้านเลขที่ (๑) | ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (๒) | ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้) | ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) (๓) | ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.) (๔) | | | | อายุสิ่งปลูกสร้าง (๕) | หมายเหตุ |
| | | | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | เกษตรกรรม (๖.๑) | อยู่อาศัย (๖.๒) | อื่นๆ (๖.๓) | ใช้ประโยชน์หลายประเภท (๖.๔) | ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ (๖.๕) | | | | | | เกษตรกรรม | อยู่อาศัย | อื่นๆ | ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ | | |
| ๑ | โฉนด | ๕๔๓๙ | ๕๔๖ | ๕๔๖๒ | ม.๒ ต..... | ๑๐ | ๒ | ๖๐ | ๔๐๐๐ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | ๒๖๐ | | ๑ | ๑๗๘ | บ้านเดี่ยว ๒ ชั้น | | ๑๐๐ | | | | | ๗ | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | ชั้น ๑ | | | | ๕๐ | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | ชั้น ๒ | | | | | ๕๐ | | | |
| ๒ | โฉนด | ๕๔๘๓ | ๔๒๘ | ๑๒๓๔ | ม.๒ ต..... | | ๑ | ๑๐ | | | | | ๑๑๐ | | | | | | | | | | | |
| ๓ | น.ส.๓ก | ๒๕ | ๒๕๖ | | ม.๓ ต..... | | ๑ | ๗๐ | | ๑๗๐ | | | | | ๑๑๑ | บ้านเดี่ยว ๑ ชั้น | | ๕๐ | | ๕๐ | | | ๓ | |
| ๔ | ท.ค. | | | | ม.๑ ต..... | ๑๐ | ๒ | ๔ | ๔๒๐๔ | | | | | | | | | | | | | | | |

## ๑. แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**๑.๑ รายการที่ดิน** ให้บันทึกรายละเอียด ดังนี้

| รายการที่ดิน | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ที่ | ประเภทที่ดิน (๑) | เลขที่เอกสารสิทธิ์ (๒) | ตำแหน่งที่ดิน (๓) | | สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชุน, ตำบล) (๔) | จำนวนเนื้อที่ดิน (๕) | | | ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.) (๖) | | | | |
| | | | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | เกษตรกรรม (๖.๑) | อยู่อาศัย (๖.๒) | อื่นๆ (๖.๓) | ใช้ประโยชน์หลายประเภท (๖.๔) | ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ (๖.๕) |
| ๑ | โฉนด | ๕๔๓๙ | ๕๔๖ | ๕๔๖๒ | ม.๒ ต..... | ๑๐ | ๒ | ๖๐ | ๔๐๐๐ | | | | |
| | | | | | | | | | | | | ๒๖๐ | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| ๒ | โฉนด | ๕๔๘๓ | ๔๒๘ | ๑๒๓๔ | ม.๒ ต..... | | ๑ | ๑๐ | | | | | ๑๑๐ |
| ๓ | น.ส.๓ก | ๒๕ | ๒๕๖ | | ม.๓ ต..... | | ๑ | ๗๐ | | ๑๗๐ | | | |
| ๔ | ท.ค. | | | | ม.๑ ต..... | ๑๐ | ๒ | ๔ | ๔๒๐๔ | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

(๑) ประเภทที่ดิน ให้บันทึกชื่อประเภทหนังสือสำคัญของที่ดินแปลงนั้น เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “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 โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “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 ตราจอง ตราจองที่ตราว่า “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 รวมถึงการประกอบการเกษตรตามนิยามคำว่า "ประกอบการเกษตร" ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่รวมถึงการทำการประมง และทอผ้า ทั้งนี้ รายละเอียดตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. ....

- การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรมให้หมายความถึง ในช่วงเวลาประกอบการเกษตรและพักการเกษตรเพื่อปรับปรุงสภาพที่ดินด้วย

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้ครอบคลุมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประกอบการทำเกษตรกรรมนั้น

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรกับกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตร ที่ใช้เพาะปลูกพืชหรือเลี้ยงสัตว์ตามจำนวนการเพาะปลูกพืชและเลี้ยงสัตว์ขั้นต่ำที่เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตามที่กำหนดไว้ในบัญชีท้ายประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๒

(๖.๒) อยู่อาศัย หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็นบ้าน ตึก ตึกแถว อาคาร โรงเรือน กระท่อม หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะให้บุคคลใช้อยู่อาศัย 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) ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ หมายถึง ที่ดินที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

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

(๒) สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งปล่อยทิ้งร้างจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัยได้ในตลอดปีที่ผ่านมา

(๓) ที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรืออยู่อาศัย แต่ไม่เป็นไปตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม และกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัยตลอดปีที่ผ่านมา

(๔) สิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างหรือปรับปรุงเสร็จแล้วและโดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัยในตลอดปีที่ผ่านมา

(๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ไม่ให้หมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์โดยผลของกฎหมาย หรือโดยคำสั่งของศาลหรือคำพิพากษาของศาลห้ามมิให้ทำประโยชน์ หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาพิพากษาของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

**๑.๒ รายการสิ่งปลูกสร้าง** ให้บันทึกรายละเอียด ดังนี้

| รายการสิ่งปลูกสร้าง | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ที่ | บ้านเลขที่ (๑) | ประเภทสิ่งปลูกสร้าง (๒) | ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้) (๓) | ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) (๔) | ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.) (๕) | | | | อายุสิ่งปลูกสร้าง (๖) | หมายเหตุ |
| | | | | | เกษตรกรรม | อยู่อาศัย | อื่นๆ | ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ | | |
| 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

| ที่ | ชื่ออาคารชุด (๑) | เลขทะเบียนอาคารชุด (๒) | ที่ตั้ง (๓) | | | | เลขที่ห้องชุด (๔) | ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.) (๕) | ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.) (๖) | | | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | โฉนดเลขที่ | หน้าสำรวจ | ตำบล | อำเภอ | | | อยู่อาศัย | อื่นๆ | ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ | |
| ๑ | อาคารสินทรัพย์ อาคาร ๑ | ๒๒๒๔ | ๕๔๓ | ๑๑๔ | บางเขน | บางเขน | ๑ | 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 โดยให้นำขนาดพื้นที่รวมทั้งหมดของทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมารวมกัน 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 นับแต่วันที่ได้รับคำร้องจากผู้เสียภาษี

## 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 เจ้าของที่ดินจะต้องแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ภายในวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๒ เพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้แก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๓ ตามการ

ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือกรณีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เกิดขึ้นในปี ๒๕๖๓ จะมีผลต่อการประเมินภาษีตามการใช้ประโยชน์ในปี ๒๕๖๔

## ส่วนที่ ๔
## ขั้นตอนการจัดทำและประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี

๑. กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะจัดส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด บัญชีเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง 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 หากข้อมูลถูกต้องตรงกัน ก็สามารถนำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไปใช้ได้ แต่หากตรวจสอบแล้วพบว่า มีข้อมูลรายการใดรายการหนึ่งในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไม่ถูกต้องตรงกันกับรายการ ถือว่าราคาประเมินที่ดินแปลงนั้นไม่ถูกต้อง ให้ติดต่อสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบเพื่อตรวจสอบ แก้ไขฐานข้อมูลและปรับปรุงข้อมูลในโฉนดที่ดินต่อไป

๓.๑.๒ กรณีแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น หรือแปลงที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่โฉนดที่ดิน ที่ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง แต่พบรูปแปลงและราคาประเมินที่ดินในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ต้องตรวจสอบข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวาง-แผ่น) และเลขที่ดิน ถ้าถูกต้องตรงกันก็นำราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงมาใช้เป็นราคาประเมินที่ดินได้

๓.๑.๓ หากปรากฏว่าที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน ให้พนักงานประเมินเปรียบเทียบราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น

๓.๑.๔ สำหรับเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้ใช้บัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด โดยดำเนินการ

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิ์เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัด จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด

(๒) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดเพื่อนำมาคำนวณ

๓.๑.๕ ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (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

| ที่ | ประเภทที่ดิน | เลขที่ | ลักษณะการทำประโยชน์ | ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | จำนวนเนื้อที่ดิน | | | คำนวณเป็น ตร.ว. | ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท) | รวมราคาประเมินที่ดิน (บาท) |
| | | | | ไร่ | งาน | วา | | | |
| ๑ | โฉนดที่ดิน | ๑๙๔๙๖ | ๑ | ๔ | ๓ | ๔๑ | ๑,๙๔๑ | ๑๕๐๐ | ๒,๙๑๑,๕๐๐ |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | หมายเหตุ | ลักษณะการทำประโยชน์ | | ๑ | ประกอบเกษตรกรรม | | | | |
| | | | | ๒ | อยู่อาศัย | | | | |
| | | | | ๓ | อื่นๆ | | | | |
| | | | | ๔ | ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ | | | | |

**๓.๒ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง**

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

(๑) หากมีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตรงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้นำราคาประเมินต่อตารางเมตรตามประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมอาคาร

(๒) หากไม่มีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตรงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น แล้วคำนวณตาม (๑)

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๓.๑) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแจ้งบัญชีแสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและแบบแสดงปริมาณวัสดุและแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือจ้างผู้ประเมินราคาตามบัญชีรายชื่อที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนด เป็นผู้ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้นๆ 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ประเภทตึก หักร้อยละ | ๑ | ๒ | ๓ | ๔ | ๕ | ๖ | ๗ | ๘ | ๙ | 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 | ๗๒ | ๗๖ % ตลอดอายุการใช้งาน | | | | | |
| ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ | ๒ | ๔ | ๖ | ๘ | ๑๐ | ๑๔ | ๑๘ | ๒๒ | ๒๖ | ๓๐ | ๓๔ | ๓๘ | ๔๒ | ๔๖ | ๕๐ | ๕๕ | ๖๐ | ๖๕ | ๗๐ | ๗๕ | ๘๐ | ๘๕ % ตลอดอายุการใช้งาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ประเภทไม้ หักร้อยละ | ๓ | ๖ | ๙ | ๑๒ | ๑๕ | ๒๐ | ๒๕ | ๓๐ | ๓๕ | ๔๐ | ๔๕ | ๕๐ | ๕๕ | ๖๐ | ๖๕ | ๗๒ | ๗๙ | ๘๖ | ๙๓ % ตลอดอายุการใช้งาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้นับจำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

<u>ตัวอย่าง</u> บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอย ๓๗๖ ตารางเมตร อายุการใช้งาน ๒๐ ปี บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว 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 (บาท) | หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (บาท) | คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี (บาท) | อัตราภาษี |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ที่ | ประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกรมธนารักษ์ | ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้) | ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) | ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ว. | รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (บาท) | ค่าเสื่อม | | ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท) | | | | |
| | | | | | | อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี) | ค่าเสื่อม (บาท) | | | | | |
| ๑ | บ้านเดี่ยว | ตึก | ๓๗๖ | ๗,๕๐๐ | ๒,๘๒๐,๐๐๐ | ๒๐ | ๘๔๖,๐๐๐ | ๑,๙๗๔,๐๐๐ | ๔,๘๘๕,๕๐๐ | ๕๐ ล้านบาท | - | - |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

### ๓.๓ การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

๓.๓.๑ ให้ตรวจสอบชื่ออาคารชุด และชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

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

<u>ตัวอย่าง</u> ห้องชุดพักอาศัยเลขที่ ๒๕๑/๑๒ มีเนื้อที่ห้องชุดรวม ๓๐.๕๐ ตารางเมตร อยู่ในชั้น ๕ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางเมตรละ ๒๕,๐๐๐ บาท

วิธีการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด = ๓๐.๕๐ x ๒๕,๐๐๐

| ที่ | ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด | เลขทะเบียนอาคารชุด | ที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด | ลักษณะการทำประโยชน์ | เลขที่ห้องชุด | ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.) | ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท) | ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด (บาท) | หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น (บาท) | คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท) | อัตราภาษี (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | อาคารสินทรัพย์อาคาร เอ ชั้น ๕ | ๗/๒๕๕๙ | ต.คลองตัน อ.คลองเตย จ.กรุงเทพฯ | อยู่อาศัย | ๑๑๘/๗ | ๓๐.๕๐ | ๒๕,๐๐๐ | ๗๖๒,๕๐๐ | ๕๐ ล้านบาท | - | - |

= ๗๖๒,๕๐๐ บาท

๔. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้มีหน้าที่เสียภาษีแต่ละรายไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนทราบก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของทุกปี หรือเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น 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. เพดานอัตราภาษี**แยกตามการใช้ประโยชน์ได้ดังนี้

๑.๑ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี

๑.๒ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี

๑.๓ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี

๑.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ 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) | อัตราภาษี (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) | อัตราภาษี (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น | ไม่เกิน ๒๕ | ๐.๐๓ |
| | เกิน ๒๕ – ๕๐ | ๐.๐๕ |
| | เกิน ๕๐ ขึ้นไป | ๐.๑ |

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

| ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | มูลค่า (ล้านบาท) | อัตราภาษี (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ๑. อื่นๆ<br>๒. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (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 กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดประสงค์จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าพระราชกฤษฎีกาสามารถดำเนินการได้โดยตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๓๗ โดยมีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ ในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยกเว้นกรุงเทพมหานคร ก่อนการลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนออัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้ความเห็นชอบก่อน เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นชอบกับอัตราภาษีแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้

๓.๒ กรณีที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดไม่เห็นชอบกับอัตราภาษี ให้ส่งความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อเสนอสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขอัตราภาษีตามความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หากสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขไม่แล้วเสร็จหรือสภาท้องถิ่นพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกสภาท้องถิ่นทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ ให้ร่างข้อบัญญัตินั้นตกไป

## ส่วนที่ ๔
## การลดและการยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ดังนี้

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

๑.๒ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

๑.๒.๑ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินเป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๒ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

๑.๒.๓ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

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 ประเภทสอนศาสนา 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) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร

๑.๕.๓ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางราง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

(ก) สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟฟ้า

(ข) ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟฟ้าส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน

(ค) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้โดยสารรถไฟฟ้า

๑.๖ ลดภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน ดังต่อไปนี้

๑.๖.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโรงผลิตไฟฟ้า

๑.๖.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อน

๒. ลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป โดยมีแนวทาง ดังนี้

๒.๑ ต้องปรากฏว่าในปีที่ล่วงมาแล้ว ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณนั้นได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพอันเนื่องมาจาก “เหตุอันพ้นวิสัย” ในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง

๒.๒ “เหตุอันพ้นวิสัย”หมายความว่า เหตุที่เกิดจากสาธารณภัยอันได้แก่ อัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย ภัยแล้ง ภาวะฝนแล้ง ฝนทิ้งช่วง ภัยจากลูกเห็บ ภัยอันเกิดจากไฟป่า ภัยที่เกิดจากโรคหรือการระบาดของแมลงหรือศัตรูพืชทุกชนิด อากาศหนาวจัดผิดปกติ ภัยสงคราม และภัยอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ก่อการร้าย กองกำลังจากนอกประเทศ ตลอดจนภัยอื่นๆ ไม่ว่าเกิดจากธรรมชาติ หรือมีบุคคลหรือสัตว์ทำให้เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๒.๓ หลักเกณฑ์ในการลดหรือยกเว้นภาษี

๒.๓.๑ เสียหายไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ลดภาษีตามส่วนที่เสียหาย

๒.๓.๒ เสียหายเกินกว่า ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ได้รับยกเว้นภาษี

๒.๔ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี แต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสำรวจเนื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลาย โดยให้ทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเนื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายแต่ละรายแล้วรายงานพร้อมส่งบัญชีดังกล่าวไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี

๒.๕ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี จะออกไปตรวจสอบด้วยตนเองหรือจะมอบหมายให้ข้าราชการผู้ใดออกไปตรวจสอบแทนก็ได้

๒.๖ เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาลดหรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ใดแล้ว ให้ส่งบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการยกเว้นหรือลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี

๒.๗ เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี ได้รับแจ้งตามข้อ ๒.๖ แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๗.๑ ในกรณีลดภาษีให้เก็บเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามจำนวนที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณีสั่งลดแล้วในปีต่อไป

๒.๗.๒ ในกรณียกเว้นภาษีให้งดเก็บเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีต่อไป

## ส่วนที่ ๕
## การคำนวณภาษี

**๑. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร**

๑.๑ ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง

๑.๒ นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี

๑.๓ นำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ ๕๐ ล้านบาทโดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ

๑.๔ หลังจากหักฐานภาษี ๕๐ ล้านบาทแล้ว คำนวณแยกเป็นรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ดินต่อกันให้นำมูลค่าฐานภาษีมารวมกันเพื่อคำนวณภาษี

<u>ตัวอย่าง</u>

<u>กรณีที่ ๑</u> 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

<u>กรณีที่ ๒</u> 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 ๕๐ล้านบาทโดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ คือจะต้องนำแปลงที่ ๑ มาหักฐานภาษีจำนวน ๕๐ ล้านบาท ที่เหลือคำนวณเป็นรายแปลง จะได้ ดังนี้

| แปลงที่ | เนื้อที่ (ไร่) | จำนวน ตร.ว./ไร่ | รวมจำนวน ตรว. | ตร.ว. ละ | เป็นเงิน (บาท) | เหลือมูลค่าฐานภาษี | ภาษีที่ต้องชำระ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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

| แปลงที่ | เนื้อที่ (ไร่) | จำนวน ตรว./ไร่ | รวมจำนวน ตร.ว. | ตร.ว. ละ | เป็นเงิน (บาท) | เหลือมูลค่าฐานภาษี | ภาษีที่ต้องชำระ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ๑ | ๑๐ | ๔๐๐ | ๔,๐๐๐ | ๔,๐๐๐ | ๑๖,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ | หักมูลค่าฐานภาษีแปลงที่ ๑ | |
| ๒ | ๙ | ๔๐๐ | ๓,๖๐๐ | ๔,๐๐๐ | ๑๔,๔๐๐,๐๐๐.๐๐ | หักมูลค่าฐานภาษีแปลงที่ ๒ | |
| ๓ | ๘ | ๔๐๐ | ๓,๒๐๐ | ๔,๐๐๐ | ๑๒,๘๐๐,๐๐๐.๐๐ | หักมูลค่าฐานภาษีแปลงที่ ๓ | |
| ๔ | ๗ | ๔๐๐ | ๒,๘๐๐ | ๔,๐๐๐ | ๑๑,๒๐๐,๐๐๐.๐๐ | หักมูลค่าฐานภาษีแปลงที่ 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** | | | | | | | |

<u>กรณีที่ ๔</u> นาย ก มีที่ดิน ๑ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างโรงเรือนไม้เลี้ยงไก่เพื่อขาย เนื้อที่ ๗๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินของโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ตารางเมตรละ ๓,๕๕๐ บาท อายุโรงเรือน ๔ ปี

คำนวณมูลค่าของที่ดิน ๑ ไร่ = ๔๐๐ x ๕,๐๐๐ = ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของโรงเรือนเลี้ยงไก่ = ๗๐๐ x ๓,๕๕๐ = ๒,๔๘๕,๐๐๐ บาท หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ ๑๒ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๘๘% = ๒,๔๘๕,๐๐๐ x ๘๘% = ๒,๑๘๖,๘๐๐ บาท

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

นาย ก ได้รับยกเว้นภาษี เนื่องจากเป็นกรณีใช้ที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรได้รับยกเว้นฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

<u>กรณีที่ ๕</u> บริษัท ก มีที่ดิน ๕ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างโรงเรือนไม้เลี้ยงไก่เพื่อขาย เนื้อที่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมินของโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ตารางเมตรละ ๓,๕๕๐ บาท อายุโรงเรือน ๔ ปี

คำนวณมูลค่าของที่ดิน ๕ ไร่ = (๕ x ๔๐๐) x ๕,๐๐๐ = ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของโรงเรือนเลี้ยงไก่ = ๑,๐๐๐ x ๓,๕๕๐ = ๓,๕๕๐,๐๐๐ บาท หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ ๑๒ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๘๘% = ๓,๕๕๐,๐๐๐ x ๘๘% = ๓,๑๒๔,๐๐๐ บาท

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

บริษัท ก ไม่ได้รับยกเว้นภาษี เนื่องจากยกเว้นให้เฉพาะบุคคลธรรมดาที่ใช้ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม ดังนั้น บริษัท ก ต้องเสียภาษีตามอัตราที่กำหนดสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

= ๑๓,๑๒๔,๐๐๐ x ๐.๐๑% = ๑,๓๑๒.๔๐ บาท

**หมายเหตุใน ๓ ปีแรก ยกเว้นฐานภาษีให้กับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม** (กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐไม่ได้รับการยกเว้นภาษีตามมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 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 จะต้องมีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตังเอง บ้านเป็นของตัวเองและมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๓

๒.๔.๒ กรณีบ้านหลักแรก มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของคนอื่น บ้านเป็นของตนเองและมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินให้คิดอัตราร้อยละ ๐.๐๒

๒.๔.๓ กรณีบ้านหลังอื่น ๆ หมายถึงไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เป็นเจ้าของบ้านไม่มีการยกเว้นฐานภาษีให้คิดในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

<u>ตัวอย่าง</u>

<u>กรณีที่ ๑</u> นาย ก. มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๑ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่ ๘๐ ตาราเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมิน ตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดิน = ๑๐๐ x ๓๐,๐๐๐ = ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง (ตัวบ้าน) = ๘๐ x ๗,๕๐๐ = ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = ๖๐๐,๐๐๐ x ๖๐% = ๓๖๐,๐๐๐ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๓,๐๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีเพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

<u>กรณีที่ ๒</u> นาย ก. มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท นาย ข. ปลูกบ้านพักอาศัย ๑ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่ ๘๐ ตาราเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมิน ตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท และนาย ข. มีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดิน = ๑๐๐ x ๓๐,๐๐๐ = ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท (นาย ก. เจ้าของที่ดินเป็นคนเสียภาษี)

คำนวณภาษีที่นาย ก. ต้องเสีย = ๓,๐๐๐,๐๐๐ x ๐.๐๒% = ๖๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง = ๘๐ x ๗,๕๐๐ = ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = ๖๐๐,๐๐๐ x ๖๐% = ๓๖๐,๐๐๐ บาท (นาย ข. เจ้าของบ้านเป็นคนเสียภาษี)

นาย ข. ได้รับการยกเว้นภาษีเพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท

<u>กรณีที่ ๓</u> นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตาราเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท โดยบ้านทั้งสองหลังนาย ก. ใช้พักอาศัยเอง โดยมีเลขที่บ้านแยกกันและนาย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงหลังที่ ๑ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

คำนวณมูลค่าของที่ดินจำนวน ๒๐๐ ตารางวา = ๒๐๐ x ๓๐,๐๐๐ = ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง หลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = ๘๐ x ๗,๕๐๐ = ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = ๖๐๐,๐๐๐ x ๖๐% = ๓๖๐,๐๐๐ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ = ๖,๐๐๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๖,๓๖๐,๐๐๐ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและบ้านหลังที่ ๑ เพราะมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

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

คำนวณภาษีบ้านหลังที่ ๒ จะได้ ๓๖๐,๐๐๐ x ๐.๐๒% = ๗๒ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๗๒ บาท

<u>กรณีที่ ๔</u> นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตาราเมตร 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 x ๓๐,๐๐๐ = ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = ๘๐ x ๗,๕๐๐ = ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = ๖๐๐,๐๐๐ x 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 x ๓๐,๐๐๐ = ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท

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

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

เนื่องจากเป็นการเช่าโดยไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ดังนั้น ที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ จะต้องเสียภาษีในอัตราการใช้ประโยชน์อื่น ๆ

คำนวณภาษีส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ จะได้ ๒,๗๖๐,๐๐๐ x ๐.๓% = ๘,๒๘๐ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๘,๒๘๐ บาท

<u>กรณีที่ ๕</u> นาย ก. มีที่ดิน ๒๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท ปลูกบ้านพักอาศัย ๒ หลังเต็มพื้นที่ เป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น พื้นที่หลังละ ๘๐ ตาราเมตร 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 x ๓๐,๐๐๐ = ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = ๘๐ x ๗,๕๐๐ = ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = ๖๐๐,๐๐๐ x 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 x ๓๐,๐๐๐ = ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท

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

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

เนื่องจากเป็นการเช่าโดยจดทะเบียนการเช่าและใช้อยู่อาศัย ดังนั้น ที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ จะต้องเสียภาษีในอัตราอยู่อาศัย

คำนวณภาษีที่ดินของบ้านหลังที่ ๒ และบ้านหลังที่ ๒ จะได้ ๒,๗๖๐,๐๐๐ x ๐.๐๒% = ๕๕๒ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๕๕๒ บาท

<u>กรณีที่ ๖</u> 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 วันที ๑ มกราคม ๒๕๖๓ หลังที่สองให้เช่าทำการค้าเกินกว่า ๓ ปี และคนเช่าไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

คำนวณมูลค่าที่ดินของบ้านหลังที่ ๑ จำนวน ๑๒๐ ตารางวา = ๑๒๐ x ๓๐,๐๐๐ = ๓,๖๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหลังที่ ๑ พื้นที่ ๘๐ ตารางเมตร = ๘๐ x ๗,๕๐๐ = ๖๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๔๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๖๐% = ๖๐๐,๐๐๐ x 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 x ๓๐,๐๐๐ = ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท

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

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

แม้ว่าจะเป็นการเช่าโดยจดทะเบียนการเช่า แต่ใช้ทำการค้าซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์อื่น ๆ ดังนั้น ส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ จะต้องเสียภาษีในอัตราการใช้ประโยชน์อื่น ๆ

คำนวณภาษีส่วนของที่ดินและบ้านหลังที่ ๒ จะได้ ๒,๗๖๐,๐๐๐ x ๐.๓% = ๘,๒๘๐ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๘,๒๘๐ บาท

**๓. การคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด**

๓.๑ คำนวณหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณกับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

๓.๒ นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตังเอง บ้านเป็นของตัวเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๓

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

คำนวณมูลค่าของห้องชุด = ๓๐ x ๒๕,๐๐๐ = ๗๕๐,๐๐๐ บาท

ฐานภาษีของห้องชุด = ๗๕๐,๐๐๐ บาท

นาย ก ไม่ได้รับยกเว้นฐานภาษี ต้องเสียภาษีในอัตราอยู่อาศัย

คำนวณภาษี ๗๕๐,๐๐๐ x ๐.๐๒% = ๑๕๐ 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

<u>ตัวอย่าง</u>

<u>กรณีที่ ๑</u> 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 = ๑๐๐ x ๕,๐๐๐ = ๕๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง = ๑,๐๐๐ x ๗,๕๐๐ = ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๕ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๒๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๘๐% = ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๕๐๐,๐๐๐ + ๖,๐๐๐,๐๐๐ = ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณภาษี = ๖,๕๐๐,๐๐๐ x ๐.๓% = ๑๙,๕๐๐ บาท

สรุป นาย ก. เสียภาษีทั้งหมดจำนวน ๑๙,๕๐๐ บาท

<u>กรณีที่ ๒</u> นาย ก มีที่ดิน ๑๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างอพาร์ทเม้นท์ 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 = ๑๐๐ x ๕,๐๐๐ = ๕๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง โดยนำพื้นที่สิ่งปลูกสร้างจำนวน ๓๐ ห้อง ห้องละ ๕๐ ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ๓๐ x ๕๐ = ๑,๕๐๐ ตารางเมตร คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ๑,๕๐๐ x ๗,๘๐๐ = ๑๑,๗๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๙๐% = ๑๐,๕๓๐,๐๐๐ บาท

ฐานภาษีส่วนของที่ดินและอพาร์ทเมนท์ = ๕๐๐,๐๐๐ + ๑๐,๕๓๐,๐๐๐ = ๑๑,๐๓๐,๐๐๐ บาท

นาย ก ใช้ประโยชน์ในอพาร์ทเมนท์เพื่ออยู่อาศัย และให้เช่า จึงเป็นการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน การคำนวณภาษีจึงต้องคำนวณตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

คำนวณหาสัดส่วนของการอยู่อาศัย โดยนำพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมาเทียบเพื่อหาสัดส่วน = ขนาดพื้นที่ของอพาร์ทเมนท์ทั้งหมด ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ใช้เพื่ออยู่อาศัย ๑ ห้อง ขนาด ๕๐ ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน = ๕๐ x ๑๐๐ / ๑,๕๐๐ = ๓.๓%

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย = ๑๑,๐๓๐,๐๐๐ x ๓.๓% = ๓๖๓,๙๙๐ บาท

นาย ก ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓๖๓,๙๙๐ บาท ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

คำนวณหาสัดส่วนของการให้เช่า โดยนำพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมาเทียบเพื่อหาสัดส่วน = ขนาดพื้นที่ของอพาร์ทเมนท์ทั้งหมด ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ให้เช่า ๑,๔๕๐ ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน = ๑,๔๕๐ x ๑๐๐ / ๑,๕๐๐ = ๙๖.๗%

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่า = ๑๑,๐๓๐,๐๐๐ x ๙๖.๗% = ๑๐,๖๖๖,๐๑๐ บาท

คำนวณภาษี ๑๐,๖๖๖,๐๑๐ x ๐.๓% = ๓๑,๙๙๘.๐๓ บาท

สรุป นาย ก ต้องเสียภาษีจำนวน ๓๑,๙๙๘.๐๓ บาท

<u>กรณีที่ ๓</u> โรงแรม ก. มีที่ดิน ๑ ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท สร้างอาคารโรงแรม ๔ ชั้น ชั้นละ ๑,๘๕๐ ตารางเมตร สระว่ายน้ำขนาดพื้นที่ ๕๐ ตารางเมตร อายุ ๑๐ ปี ราคาประเมินโรงแรม ตารางเมตรละ ๙,๕๐๐ บาท ราคาประเมินสระว่ายน้ำ ๘,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ ๑ ไร่ คิดเป็น ๔๐๐ x ๕,๐๐๐ = ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง

- อาคารโรงแรม โดยนำพื้นที่โรงแรม ๔ ชั้น ๆ ละ ๑,๘๕๐ ตารางเมตร = ๔ x ๑,๘๕๐ = ๗,๔๐๐ ตารางเมตร ราคาประเมิน ๙,๕๐๐ บาท คิดเป็นมูลค่า ๗,๔๐๐ x ๙,๕๐๐ = ๗๐,๓๐๐,๐๐๐ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว ๑๐ ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๙๐% = ๗๐,๓๐๐,๐๐๐ x ๙๐% = ๖๓,๒๗๐,๐๐๐ บาท

- สระว่ายน้ำ พื้นที่ ๕๐ ราคาประเมิน ๘,๐๐๐ บาท คิดเป็นมูลค่า ๕๐ x ๘,๐๐๐ = ๔๐๐,๐๐๐ บาท หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๙๐% = ๔๐๐,๐๐๐ x ๙๐% = ๓๖๐,๐๐๐ บาท

รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง ๖๓,๒๗๐,๐๐๐ + ๓๖๐,๐๐๐ = ๖๓,๖๓๐,๐๐๐ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๒,๐๐๐,๐๐๐ + ๖๓,๖๓๐,๐๐๐ = ๖๕,๖๓๐,๐๐๐ บาท

คำนวณภาษี ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ x ๐.๓% = ๑๕๐,๐๐๐ บาท

๑๕,๖๓๐,๐๐๐ x ๐.๔% = ๖๒,๕๒๐ บาท

สรุป นาย ก ต้องเสียภาษีทั้งหมด ๑๕๐,๐๐๐ + ๖๒,๕๒๐ = ๒๑๒,๕๒๐ บาท

<u>กรณีที่ ๔</u> 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 x ๔๐๐) x ๕,๐๐๐ = ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงงาน = ๑๐,๐๐๐ x ๖,๐๐๐ = ๖๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หักค่าเสื่อมร้อยละ ๑๐ คิดมูลค่าที่เหลือเพียง ๙๐% = ๖๐,๐๐๐,๐๐๐ x ๙๐% = ๕๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

(แพลนท์ปูนถือเป็นเครื่องจักร ไม่ใช่สิ่งปลูกสร้าง จึงไม่ต้องนำมาคำนวณหามูลค่า)

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

คำนวณภาษี ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ x ๐.๓% = ๑๕๐,๐๐๐ บาท

๑๔,๐๐๐,๐๐๐ x ๐.๔% = ๕๖,๐๐๐ บาท

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

**๕. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ**

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

คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ ๑ ไร่ = ๔๐๐ x ๗,๐๐๐ = ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท

ใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยปลูกกล้วย ๒ ต้น มาตั้งแต่ปี ๒๕๖๑ ดังนั้น จึงถือเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

คำนวณภาษีในอัตราทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ๒,๘๐๐,๐๐๐ x ๐.๓% = ๘,๔๐๐ บาท

<u>กรณีที่ ๒</u> 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 x 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 ๖
## 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 นับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือนั้นแล้ว

๖.๔ กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียภาษีได้ โดยทบทวนได้เพียง ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี โดยมีขั้นตอน ดังนี้

(๑) กรณีที่ต้องชำระเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

(๒) กรณีที่มีการชำระภาษีไว้เกินกว่าจำนวนที่จะต้องเสีย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ตรวจสอบพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาด เพื่อให้มารับเงินที่ชำระเกินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

# บทที่ ๕
# การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระภาษีเกินกำหนดระยะเวลา และการคืนเงินภาษี

**๑. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

๑.๑ เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๑.๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมอบให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้ โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำความตกลงเป็นหนังสือกับส่วนราชการนั้น และให้ส่วนราชการที่รับชำระภาษีแทน สามารถหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ ๓ ของภาษีที่รับชำระไว้แทนได้ โดยให้ถือว่าวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๑.๓ ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น

กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่งธนาณัติ ตั๋วแลกเงินไปรษณีย์ เช็คธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองสั่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี

กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีผ่านจัดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

**๒. การผ่อนชำระภาษี**

ผู้เสียภาษีจะขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ โดยวงเงินที่จะขอผ่อนชำระจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป 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 นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินเพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ที่จะต้องติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระดังกล่าว โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

๓.๒ ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

๓.๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้จะทำไม่ได้ 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 ผู้เสียภาษีที่มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด 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 นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง

๕.๓ ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้อง โดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง

๕.๔ กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

๕.๕ ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

# 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 นับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

๗. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานใดมาแสดงได้ โดยให้เวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก หากผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียก โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นก็ได้

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

๙. หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา ๖๐ วัน และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

๑๐. ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ขยายออกไป ให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

๑๑. กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ผู้อุทธรณ์ ให้แจ้งคำวินิจฉัยให้ผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงิน และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งคืนเงิน

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 หรือยักย้ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั้นได้

# บทที่ ๗
# แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ

การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินในทางกฎหมายมี ๒ ลักษณะ ดังนี้

๑. การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำพิพากษาศาล (มีการนำคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล)

๒. การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามกฎหมายเฉพาะ (ไม่ต้องนำคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล)

การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นมาตรการบังคับทางปกครองตามมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้อำนาจผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษี โดยให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งหมายถึง การดำเนินการออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีโดยมิต้องนำคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้กำหนดขั้นตอน วิธีการ และเงื่อนไขในการปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน ดังนั้นจึงต้องวางแนวทางไว้ ดังนี้

๑. ก่อนที่จะเสนอผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษี จะต้องตรวจสอบก่อนว่าได้มีการแจ้งการประเมินภาษีตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว หรือไม่

๒. เมื่อได้แจ้งการประเมินภาษีแล้ว แต่ผู้เสียภาษียังไม่ได้ชำระภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคม เพื่อให้ผู้ค้างชำระภาษีมาชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มให้ครบถ้วน โดยกำหนดระยะเวลาแจ้งเตือนให้มาชำระภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าว

๓. ก่อนเสนอให้ผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ต้องพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน

๔. เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนแล้ว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบอีกครั้ง เพื่อให้สอดคล้องตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดว่า การใช้มาตรการบังคับทางปกครองของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองต้องใช้เท่าที่จำเป็น ดังนั้น จึงควรมีหนังสือแจ้งเตือนก่อนการบังคับทางปกครองเป็นครั้งสุดท้าย

๕. ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเนื่องมาจากการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ แต่ถ้าในกรณีผู้ออกคำสั่งดังกล่าวเป็นนายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล และนายกเมืองพัทยา ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน จึงออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินได้

๖. เพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจ ดังนี้

(๑) มีหนังสือเรียกผู้เสียภาษีมาให้ถ้อยคำ

(๒) สั่งให้ผู้เสียภาษีนำบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นอันจำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระมาตรวจสอบได้

(๓) การออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นของผู้เสียภาษี โดยคำสั่งให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และต้องปิดคำสั่งไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และที่ชุมชนในตำบล หมู่บ้านที่จะทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่นกับส่งคำสั่งให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบ

(๔) เข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของสถานที่นั้นโดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(๔.๑) ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันอย่างน้อย ๒ คน

(๔.๒) แสดงบัตรประจำตัวข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นในระหว่างปฏิบัติงานต่อผู้เสียภาษี ถ้าไม่ปรากฏตัวผู้เสียภาษีให้แสดงต่อบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่ในสถานที่นั้น หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินทราบ แต่ถ้าไม่พบบุคคลใดให้แจ้งเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจมาเป็นพยานเพื่อทำการดังกล่าว และต้องแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบโดยเร็ว

(๔.๓) การดำเนินการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่นของผู้เสียภาษี ต้องกระทำโดยสมควรแก่เหตุ และพึงทราบว่าบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่จะยึดนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เสียภาษี โดยมีอำนาจเท่าที่จำเป็นในการค้นสถานที่ใดๆ อันเป็นของผู้เสียภาษี หรือที่ผู้เสียภาษีได้ครอบครองอยู่

(๔.๔) หากมีผู้ขัดขวาง ให้เจ้าหน้าที่ชี้แจงว่ากล่าวแต่โดยดีก่อน และหากผู้นั้นยังขัดขวางอยู่อีกให้เจ้าหน้าที่ขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานฝ่ายปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ตำรวจเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

๖. เพื่อประโยชน์ในการสืบหาทรัพย์สิน ผู้บริหารท้องถิ่นควรกำหนดตัวเจ้าหน้าที่สืบทรัพย์อย่างน้อยสองคนขึ้นไป เพื่อร่วมกันสืบหาข้อมูลทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีว่ามีข้อมูลทรัพย์สินอยู่ ณ ที่ใดบ้างสำหรับตัวอย่างแหล่งข้อมูลในการสืบหาทรัพย์สินมีดังนี้

(๑) กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขอตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ค้างชำระภาษีหรือภาระผูกพัน หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ และขอสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

(๒) สถาบันการเงิน /ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ หรือสาขา ซึ่งผู้ค้างชำระภาษีมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ โดยทำหนังสือขอข้อมูลในบัญชีเงินฝากของผู้ค้างชำระภาษี โดยแจ้งรายชื่อ นามสกุล เลขบัตรประชาชน/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีเงินได้ จำนวนเงินที่ค้างชำระภาษี หรือข้อมูลอื่นที่จำเป็นให้สถาบันการเงิน /ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ หรือสาขา ทราบ เพื่อทำการส่งข้อมูลบัญชีเงินฝากของผู้ค้างชำระภาษีต่อไป

(๓) สำนักงานภาษีสรรพากรพื้นที่ สำนักงานสรรพากรจังหวัด ซึ่งมีหน้าที่จัดเก็บภาษีเงินได้ เพื่อทราบข้อมูลต่างๆ เช่น รายการทรัพย์สินของผู้ค้างภาษี เป็นต้น เป็นการทราบถึงที่มาของรายได้ของผู้ค้างชำระภาษีในเบื้องต้น

(๔) กรมการขนส่งทางบก ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนยานพาหนะตามกฎหมาย

(๕) ที่ว่าการอำเภอ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนซื้อขายสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ หรือการจดทะเบียนตั๋วพิมพ์รูปพรรณสัตว์พาหนะตามที่กฎหมายกำหนด

(๖) ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่ผู้ค้างภาษีมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาต่างๆ เช่น สัญญาจ้าง สัญญาเช่า โดยผู้ค้างภาษีได้มีการวางหลักประกันสัญญากับหน่วยงานที่ทำสัญญาดังกล่าว

๗. เมื่อได้ข้อมูลทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีแล้ว ให้จัดทำบันทึกเป็นหนังสือเพื่อเสนอรายงานต่อผู้บริหารท้องถิ่น โดยจัดทำตารางบัญชีแสดงรายการทรัพย์สิน รายละเอียดประเภททรัพย์สิน ประมาณราคาทรัพย์สิน ภาระติดพันในทรัพย์สิน เพื่อเสนอต่อผู้บริหารท้องถิ่นทราบ เพื่อออกคำสั่งเป็นหนังสือยึดหรืออายัดแล้วแต่กรณี แต่กรณีการออกคำสั่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดก่อนดำเนินการออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

๘. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบในการดำเนินการออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ผู้บริหารท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งเป็นหนังสือเพื่อทำการยึดหรืออายัดต่อไปได้ โดยผู้บริหารท้องถิ่นต้องมีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่อย่างน้อยสองคนขึ้นไป เพื่อร่วมกันปฏิบัติหน้าที่บังคับให้เป็นไปตามคำสั่งดังกล่าว

๙. กรณีคำสั่งยึดให้ทำการปิดคำสั่งยึดทรัพย์สินไว้ที่อำเภอ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และที่ชุมชนในตำบล หมู่บ้านที่ยึดทรัพย์สิน พร้อมกับส่งคำสั่งยึดทรัพย์สินนั้นให้เจ้าของทรัพย์สินทราบด้วยและกรณีมีคำสั่งอายัดให้ส่งคำสั่งอายัดให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบด้วย เพื่อให้งดเว้นการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินที่ถูกอายัดนั้น

**<u>แนวทางการดำเนินการยึดทรัพย์สิน</u>**

๑. ทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับภาษี (ยึด)

(๑) เครื่องนุ่งห่มหลับนอน/เครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องใช้สอยส่วนตัว รวมราคาไม่เกิน ๕ หมื่นบาท

(๒) เครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการเลี้ยงชีพหรือประกอบวิชาชีพ รวมราคาไม่เกิน ๑ แสนบาท

(๓) วัตถุ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่จำเป็นต้องใช้ทำหน้าที่แทนหรือช่วยอวัยวะของผู้ค้างภาษี

(๔) ทรัพย์สินที่โอนไม่ได้ตามกฎหมาย หรือตามกฎหมายย่อมไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับภาษี

(๕) ทรัพย์สินของผู้ค้างภาษีอันมีลักษณะเป็นของส่วนตัวโดยแท้ เช่น แหวนประจำตระกูล เป็นต้น

๒. เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องทำการยึดทรัพย์สินในเวลากลางวันหรือเวลาทำการของสถานประกอบการนั้น เว้นแต่ในกรณีมีเหตุฉุกเฉินโดยได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจออกคำสั่งก็ให้กระทำได้

๓. ก่อนยึดทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินต้องแสดงคำสั่งยึดทรัพย์สินต่อผู้ค้างชำระภาษี ถ้าไม่ปรากฏตัวบุคคลดังกล่าวให้แสดงต่อบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่ในสถานที่นั้นหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินทราบ แต่ถ้าไม่พบบุคคลใดให้แจ้งเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจมาเป็นพยานเพื่อทำการยึดทรัพย์สินดังกล่าวนั้น และต้องแจ้งให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบโดยเร็ว

๔. เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน มีอำนาจเท่าที่จำเป็นในการค้นสถานที่ใด ๆ อันเป็นของผู้ค้างชำระภาษี หรือผู้ค้างชำระภาษีได้ครอบครองอยู่ ทั้งมีอำนาจที่จะยึดและตรวจสมุดบัญชีหรือกระทำการใด ๆ ตามสมควร หรือเพื่อเปิดสถานที่อยู่หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว รวมทั้งตู้นิรภัยหรือที่เก็บของอื่น ๆ แล้วรายงานให้ผู้มีอำนาจออกคำสั่งทราบ

๕. การยึดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษีให้เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันอย่างน้อยสองคน โดยแต่งเครื่องแบบและแสดงบัตรประจำตัวข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นในระหว่างปฏิบัติงาน พร้อมอุปกรณ์และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๖. วิธีการยึดสังหาริมทรัพย์ให้จัดเตรียมหลักฐานที่ตรวจสอบได /ไป ณ ที่ตั้งทรัพย์/บันทึกรายละเอียดทรัพย์/ประทับตราทรัพย์

๗. การยึดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างจะต้องทาการยึดให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยวิธีประทับตราหรือกระทาโดยวิธีอื่นใดที่เห็นสมควร

๘. การยึดอสังหาริมทรัพย์ ให้นำหนังสือสำคัญสาหรับทรัพย์สินนั้นมาเก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าเป็นที่ดินต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบ เพื่อจะได้บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน ถ้าหนังสือสำคัญแห่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังไม่ออกหรือนำมาแสดงไม่ได้หรือหาไม่พบ ก็ให้บันทึกไว้เป็นหลักฐานและให้ถือว่าการที่ได้แจ้งการยึดต่อผู้ค้างภาษีและเจ้าพนักงานที่ดินนั้นเป็นการยึดตามกฎหมายแล้ว

๙. การยึดทรัพย์สินที่จะต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ทราบเพื่อเจ้าพนักงานจะได้บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน

๑๐. ถ้ามีผู้ขัดขวาง ให้เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินชี้แจงแต่โดยดีก่อน ถ้าผู้นั้นยังขัดขวางอยู่อีกให้เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจเพื่อดาเนินการยึดทรัพย์สินต่อไป

๑๑. กรณีทรัพย์สินถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดหรืออายัดไว้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินทำการยึดทรัพย์สินนั้นอีก แต่ให้ยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นตามแบบที่ศาลกำหนด เพื่อขอเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินหรือเงินที่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้น

๑๒. การเก็บรักษาทรัพย์สินที่ยึด

(๑) เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทำการยึด

(๒) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสิ่งของขนย้ายลำบากให้ผู้มีอำนาจออกคำสั่งยึดพิจารณามอบให้บุคคลที่สมควรดูแล

(๓) การมอบตาม (๒) ผู้มอบต้องรับผิดชอบเมื่อเกิดความเสียหาย เว้นแต่เป็นเพราะเหตุสุดวิสัย

**<u>แนวทางการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด</u>**

๑. ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการจัดการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ มีปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้อำนวยการสำนัก/กองคลังท้องถิ่น และเจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นกรรมการ และฝ่ายเลขานุการจัดทำสรุปรายงานผลการขายทอดตลาดดังกล่าว

๒. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำประกาศขายทอดตลาดแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่จะขาย ดังนี้

(๑) ชื่อเจ้าของทรัพย์ ผู้สั่งให้ขาย

(๒) รายเอียดของทรัพย์ที่จะขาย โดยกำหนดประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาด อายุทรัพย์ เท่าที่ทราบ

(๓) ระบุข้อสัญญา คำเตือน เงื่อนไขต่างๆ เช่น ราคาเริ่มต้นของทรัพย์ อัตราการเพิ่มราคาการประมูล เป็นต้น

(๔) กำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่ขายทอดตลาด

๓. จัดส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้ค้างชำระภาษี และผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย

๔. ปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ที่ชุมชน สถานที่ราชการอันสมควรจะปิดได้ และแจ้งในหนังสือพิมพ์ฉบับที่แพร่หลายทั่วไป ให้รู้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๕. ก่อนทำการขายตลาดจะต้องปักธงเครื่องหมายการขายทอดตลาดเป็นธงหมากรุกขาวแดง ณ สถานที่ขายทอดตลาด อ่านประกาศ ข้อสัญญา คำเตือน เงื่อนไขอื่นๆ ในการขายทอดตลาดโดยเปิดเผย ณ สถานที่ขาย

๖. การขายทอดตลาดจะต้องมีการร้องขานราคา ๓ ครั้ง เช่น หนึ่งแสนบาท ครั้งที่ ๑ หนึ่งแสนบาท ครั้งที่ ๒ หนึ่งแสนบาท ครั้งที่ ๓ เมื่อไม่มีผู้ใดให้ราคาสูงกว่าหลังจากขานครั้งที่ ๓ ให้ตกลงขาย โดยวิธีการเคาะไม้ หรือทำกิริยาอื่นใด เพื่อให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดได้ทราบว่าตกลงขายทรัพย์ที่ยึดนั้นแล้ว

๗. กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินควรดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีทรัพย์ที่ยึดมาเป็นที่ดิน ให้กำหนดวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน แต่ไม่เกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ยึดทรัพย์สิน

(๒) กรณีทรัพย์ที่ยึดมาเป็นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ รวมทั้งทรัพย์สินอื่น ๆ กำหนดวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า ๒๐ วัน แต่ไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ยึดทรัพย์สิน

(๓) กรณีที่มีเหตุจำเป็นและเร่งด่วน คณะกรรมการจัดการขายทอดตลาดทรัพย์สินอาจดำเนินการขายทอดตลาดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย ๕ วัน นับแต่วันยึดทรัพย์สินเสร็จ

(๔) กรณีทรัพย์ที่ยึดมาเป็นของสดหรือเสียง่ายให้นำออกขายได้ทันทีหรือขายโดยวิธีอื่น

๘. ห้ามมิให้ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม และไม่ให้หมายความรวมถึงการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน

๙. กรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีไว้แล้ว ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระเงินภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินโดยครบถ้วนก่อนการขายทอดตลาดแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น และแจ้งถอนการยึดหรืออายัดไปยังเจ้าพนักงานผู้ยึดหรืออายัดให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ชำระค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว

๑๐. ห้ามมิให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีในระหว่างเวลาที่ให้คัดค้านหรืออุทธรณ์ตามมาตรา ๗๓ หรือให้ฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และตลอดเวลาที่การพิจารณาและวินิจฉัยคำคัดค้านหรืออุทธรณ์ดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

๑๑. เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้หักไว้เป็นค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินเหลือเท่าใดให้คืนแก่ผู้ค้างชำระภาษี

๑๒. กรณีที่เป็นการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไว้เท่ากับจำนวนค่าภาษีค้างชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระดังกล่าว

**<u>แนวทางการดำเนินการอายัดทรัพย์สิน</u>**

๑. การอายัดทรัพย์สินเป็นการสั่งให้ผู้ค้างชำระภาษีหรือบุคคลภายนอก มิให้จำหน่าย จ่ายโอนหรือกระทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิเรียกร้องที่ได้ สั่งอายัดไว้ หรือการสั่งให้บุคคลภายนอกมิให้นำส่งทรัพย์สินหรือชำระหนี้แก่ผู้ค้างชำระภาษี และให้ส่งมอบหรือชำระหนี้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ตัวอย่าง

(๑) กรณีอายัดเงินฝาก = เลขที่บัญชีธนาคาร (ถ้ามี) ประเภทบัญชี ชื่อธนาคาร ฯลฯ

(๒) กรณีอายัดเงินเดือน = ชื่อสถานที่ทำงาน อัตราเงินเดือน

๒. สิทธิเรียกร้องที่อายัดได้

(๑) เงินในบัญชีสถาบันการเงินของผู้ค้างภาษี

(๒) ค่างวดงานตามสัญญาจ้างงาน

(๓) หลักประกันสัญญาต่างๆ

(๔) เงินเดือนของพนักงาน ลูกจ้าง คนงานที่ไม่ได้ทำงานในหน่วยงานราชการ

(๕) เงินค่าป่วยการ เงินประจำตำแหน่ง

(๖) เงินประจำตำแหน่งของข้าราชการ

๓. สิทธิเรียกร้องที่ไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับภาษี (อายัด)

(๑) เบี้ยเลี้ยงชีพ เงินรายได้เป็นคราว ๆ อันบุคคลภายนอกได้ยกให้เพื่อเลี้ยงชีพ

(๒) เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ บำเหน็จและเบี้ยหวัดของข้าราชการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างของรัฐบาล และเงินสงเคราะห์หรือบำนาญที่รัฐได้จ่ายให้แก่คู่สมรสหรือญาติที่ยังมีชีวิตของผู้ค้างชำระภาษี

(๓) เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ ค่าชดใช้ เงินสงเคราะห์ หรือรายได้อื่นในลักษณะเดียวกันของพนักงานลูกจ้างหรือคนงาน นอกจาก (๒) ที่นายจ้างจ่ายให้แก่ผู้ค้างชำระภาษีในฐานะที่เป็นบุคคลเหล่านั้นหรือคู่สมรส หรือญาติที่ยังมีชีวิตของผู้ค้างชำระภาษีตามจำนวนที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นสมควร

(๔) เงินฌาปนกิจสงเคราะห์ที่ผู้ค้างชำระภาษีได้รับ เนื่องจากความตายของบุคคลอื่นจำนวนตามที่จำเป็น

(๕) มีกฎหมายอื่นบัญญัติไว้เป็นพิเศษว่า สิทธิเรียกร้องใดไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดี

- เงินกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- ค่าทดแทน
- ค่ารักษาพยาบาลที่ลูกหนี้มีสิทธิได้รับจากประกันสังคม

๔. ต้องให้ได้ข้อมูลทรัพย์สินก่อนที่จะดำเนินการอายัด เนื่องจากเป็นข้อมูลของบุคคลการกระทำการสืบทรัพย์ควรกระทำด้วยความระมัดระวัง

ทั้งนี้ ปัจจุบันมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับทางการปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ยังไม่มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้ โดยเฉพาะการบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงิน ซึ่งกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองกำหนดให้นำวิธีการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาบังคับใช้โดยอนุโลม จึงไม่มีรายละเอียดวิธีปฏิบัติและระยะเวลาในการบังคับทางการปกครองที่ชัดเจน ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้อยู่ในบังคับของมาตรการบังคับทางปกครอง ประกอบกับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐส่วนใหญ่ไม่มีความเชี่ยวชาญใน

การยึด อายัด ขายทอดตลาดทรัพย์สิน อีกทั้งไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ในการสืบหาทรัพย์สินและมอบหมายให้หน่วยงานอื่นหรือเอกชนดำเนินการแทนได้ ส่งผลให้ไม่สามารถบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพและรัฐต้องสูญเสียรายได้ในที่สุด ดังนั้น จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการบังคับทางปกครองเพื่อให้ชัดเจนมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมยิ่งขึ้น โดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ใหม่ไว้เป็นแนวทางในการใช้มาตรการทางปกครอง ซึ่งการบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงินจะแบ่งการบังคับเป็น ๒ กรณี ได้แก่

(๑) การบังคับโดยเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งต้องดำเนินการยึด อายัด ภายในสิบปีนับแต่คำสั่งให้ชำระเงินเป็นที่สุดโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดเพิ่มอำนาจในการสืบทรัพย์ รวมทั้งขั้นตอนและวิธีการในการปฏิบัติในการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามมาตรา ๖๓/๑๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยมีกฎกระทรวงกำหนดขั้นตอนและวิธีการดังกล่าวไว้ (ขณะนี้อยู่ระหว่างการออกกฎกระทรวง)

(๒) การบังคับโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หน่วยงานของรัฐจะต้องสืบทรัพย์ก่อน และถ้าได้ข้อมูลทรัพย์สินมาแล้ว อาจยื่นต่อศาลที่มีอำนาจขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินแทนได้ โดยการบังคับคดีจะต้องดำเนินการยึดหรืออายัดภายในสิบปีนับแต่คำสั่งให้ชำระเงินเป็นที่สุด

โดยที่มาตรา ๖๓/๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดว่า ถ้าบทกฎหมายใดกำหนดมาตรการบังคับทางปกครองไว้โดยเฉพาะแล้ว หากเจ้าหน้าที่เห็นว่าการใช้มาตรการบังคับนั้นจะเกิดผลน้อยกว่ามาตรการบังคับตามบทบัญญัตินี้ เจ้าหน้าที่นั้นจะใช้มาตรการบังคับทางปกครองตามพระราชบัญญัตินี้แทนได้ ดังนั้น หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดเห็นว่า การใช้มาตรการบังคับทางปกครองบังคับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ค้างชำระนั้น อาจมีประสิทธิภาพน้อยกว่า หรืออาจเกิดผลสำเร็จในการดำเนินการน้อยกว่าการใช้มาตรการทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่มีความเชี่ยวชาญในการยึด อายัด ขายทอดตลาดทรัพย์สิน หรือไม่สามารถบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก็สามารถใช้ดำเนินการตามขั้นตอนการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติดังกล่าวได้

# บทที่ ๘
# บทกำหนดโทษ

**โทษทางอาญา**

๑. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท

๓. ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

๔. ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด หรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๕. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตาม มาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท

๖. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๗. ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

ความผิดตามข้อ ๑ , ๒ , ๓ และ ๕ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบกำหนดค่าปรับได้ และเมื่อผู้กระทำความผิดชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน ๓๐ วัน ให้ถือว่าคดีเลิกกัน ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

# บทที่ ๙
# การรายงานข้อมูล

๑. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จำแนกเป็นรายแปลง ดังนี้

๑.๑ **รายการที่ดิน** ประกอบด้วย

(๑) ประเภทที่ดิน
(๒) เลขที่เอกสารสิทธิ์
(๓) เลขที่ดิน
(๔) หน้าสำรวจ
(๕) จำนวนเนื้อที่ดิน
(๖) ลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดิน
(๗) ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน
(๘) อัตราภาษีที่จัดเก็บของที่ดิน
(๙) การยกเว้นและลดหย่อนภาษีของที่ดิน
(๑๐) จำนวนภาษีที่ต้องเสีย

๑.๒ **รายการสิ่งปลูกสร้าง** ประกอบด้วย

(๑) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง
(๒) เลขที่สิ่งปลูกสร้าง
(๓) จำนวนพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
(๔) ลักษณะการทำประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้าง
(๕) อายุสิ่งปลูกสร้าง
(๖) ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง
(๗) อัตราภาษีที่จัดเก็บ
(๘) การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีของสิ่งปลูกสร้าง
(๙) จำนวนภาษีที่ต้องเสีย

๑.๓ **รายการอาคารชุด** ประกอบด้วย

(๑) ชื่ออาคารชุด
(๒) เลขที่ห้องชุด
(๓) จำนวนพื้นที่ห้องชุด
(๔) ลักษณะการทำประโยชน์ในห้องชุด
(๕) ราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุด
(๖) การยกเว้นและลดหย่อนภาษีของอาคารชุด
(๗) จำนวนภาษีที่ต้องเสีย

๒. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำปัญหาอุปสรรคในการจัดเก็บภาษีและข้อมูลสรุปผลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีของปีที่ผ่านมา ดังนี้

๒.๑ จำนวนผู้เสียภาษี

๒.๒ จำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้

๒.๓ จำนวนผู้ค้างชำระภาษี

๒.๔ จำนวนเงินภาษีค้างชำระ

๓. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยกเว้นกรุงเทพมหานคร จัดส่งข้อมูลตามข้อ ๑ และ ๒ ให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ภายในเดือนมกราคมของทุกปี

๔. ให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดจัดส่งข้อมูลตามข้อ ๓ และกรุงเทพมหานครจัดส่งข้อมูลตามข้อ ๑ และ ๒ พร้อมทั้งเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีมายังปลัดกระทรวงมหาดไทย ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

๕. รูปแบบ วิธีการจัดทำข้อมูล และจัดส่งข้อมูลในการจัดเก็บภาษีให้เป็นไปตามที่อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นกำหนด

๖. กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นประมวลผลข้อมูลที่ได้รับรายงานตามข้อ ๔ และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้กระทรวงการคลังและคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนมีนาคมของทุกปี และรายงานให้กระทรวงมหาดไทยทราบ

# ภาคผนวก