

การชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒



องค์การบริหารส่วนตำบลเข็กน้อย
อำเภอเขาค้อ จังหวัดเพชรบูรณ์

เอกสารแนะนำ

การชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

หรือเรียกกันย่อๆว่า ภาษีที่ดิน เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้าน อาคาร ครอบครอง

“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” เสียแบบไหน เสียยังไงใครต้องเสีย?

- **ผู้มีหน้าที่เสียภาษี:** เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (เจ้าของกรรมสิทธิ์) หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล โดยจะเสียภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์
- **กรณีเจ้าของไม่ใช่องค์ประกอบเดียวกัน:** ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นคนละคนกัน ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

แล้ว “ภาษีที่ดินใหม่” มีอะไรบ้าง ?

ภาษีที่ดินใหม่ แบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งต้องเสียภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ไว้ ๔ รายการ ดังนี้

๑. ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม
๒. ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
๓. ใช้เพื่อพาณิชยกรรมฯ
๔. รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มีผลช่วงปี พ.ศ.๒๕๖๓ - ๒๕๖๔)

๑. ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑%
เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓%
เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕%
เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗%
เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑%

หมายเหตุ: บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ ได้รับการยกเว้นปี พ.ศ.๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ และปีต่อไปเฉพาะทรัพย์สินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาทแรก

๒. ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

- กรณีบ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓%
เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕%
เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑%
(เจ้าของอยู่อาศัยเอง ได้รับการยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก)	

- กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๓%
เกิน ๔๐ - ๖๕	๐.๐๓%
เกิน ๖๕ - ๙๐	๐.๐๕%
เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑%
(เจ้าของอยู่อาศัย ได้รับการยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก)	

- กรณีบ้านหลังอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒%
เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓%
เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕%
เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑%

๓. ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมฯ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี
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%

๔. รกร้างว่างเปล่า/ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

- คิดอัตราเริ่มต้น ๐.๓% และเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี หากยังไม่มีหรือนำมาใช้ประโยชน์ รวมแล้วต้องไม่เกิน ๓%

การคำนวณภาษีที่ดิน

- ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
 - มูลค่าที่ดิน = ขนาดพื้นที่ดิน x ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)
 - ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

- มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง x ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) - ค่าเสื่อมราคา
- ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

- ห้องชุด

- มูลค่าห้องชุด = ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.) x ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)
- ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

หมายเหตุ: กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา

บทเฉพาะกาล การบรรเทาภาษี

- ในสองปีแรกของการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณได้หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นแล้วคูณด้วยอัตราภาษี ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย
- กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี
- ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี ดังนี้
 - (๑) ปีที่หนึ่ง: ร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ
 - (๒) ปีที่สอง: ร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่เหลือ
 - (๓) ปีที่สาม: ร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ใน การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังนี้

1. องค์การบริหารส่วนตำบลเล็กน้อย ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการชำระภาษี
2. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นใน การจัดเก็บภาษี ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ (ก.ค.ส.1) ก่อนปีนั้น
3. แจ้งให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทราบตามแบบ (ก.ค.ส.3) ภายในเดือน กุมภาพันธ์ - มีนาคม
4. แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษี (ก.ค.ส.6,7)
5. การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี ภายในเดือน มิถุนายน 69 (ประกาศ ตามกฎกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้ขยายการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ)
6. การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีค้างชำระ ภายในเดือน กรกฎาคม

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลา ให้บริการ	ส่วนงาน/หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
1	การตรวจสอบเอกสาร	องค์การบริหารส่วนตำบลเล็กน้อย แจ้งแบบแสดงรายการประเมินตามแบบ ก.ค.ส.3 เพื่อให้เจ้าของทรัพย์สิน ตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน	30 วัน	กองคลัง	หลังจากได้รับหนังสือแจ้งแบบแสดงรายการที่ดินภายใน 15 วัน
2	การพิจารณา	เจ้าหน้าที่พิจารณา ตรวจสอบรายการทรัพย์สิน แจ้ง การประเมินตามแบบ ก.ค.ส.6,7	7 วัน	กองคลัง	
3	การชำระภาษี	เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับชำระภาษี	15 นาที	กองคลัง	

ปฏิทินการชำระภาษี ปี 2569

- การประเมินภาษี: เจ้าหน้าที่จะจัดส่งหนังสือแจ้งประเมินภาษี (ภ.ด.ส.6) ถึงประชาชนภายในเดือนเมษายน 2569
- การชำระภาษี : กำหนดชำระเงินภายในเดือนมิถุนายน 2569
- การผ่อนชำระ : หากต้องการผ่อนชำระ สามารถแบ่งจ่ายได้ 3 งวด ดังนี้
 - งวดที่ 1: ภายในเดือนกรกฎาคม 2569
 - งวดที่ 2: ภายในเดือนสิงหาคม 2569
 - งวดที่ 3: ภายในเดือนกันยายน 2569



อัตราภาษีและการยกเว้น (บุคคลธรรมดา)

อัตราการจัดเก็บจะคำนวณจาก "ราคาประเมินทุนทรัพย์" ของกรมธนารักษ์ โดยมีหลักเกณฑ์สำคัญดังนี้

- บ้านหลังหลัก (มีชื่อในทะเบียนบ้าน): ยกเว้นภาษีสำหรับมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก หากมูลค่าเกินกว่านั้นจะเสียภาษีในอัตราก้าวหน้า
- บ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป หรือไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน: เริ่มเก็บตั้งแต่ 0.02% ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน
- ที่ดินเกษตรกรรม : สำหรับบุคคลธรรมดา อัตราเริ่มต้นอยู่ที่ 0.01% - 0.1%
- ที่ดินรกร้างว่างเปล่า : อัตราเริ่มต้นที่ 0.3% - 0.7% และหากปล่อยรกร้างว่างเปล่าติดต่อกันเกิน 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้น 0.3% ในทุกๆ 3 ปี (สูงสุดไม่เกิน 3%)



จุดรับบริการและสถานที่ชำระภาษี

- หน่วยงานรับผิดชอบ: องค์การบริหารส่วนตำบลชี่กน้อย
- ช่องทางการชำระเงิน: สามารถชำระภาษีได้ที่องค์การบริหารส่วนตำบลชี่กน้อย (ฝ่ายจัดเก็บรายได้) กองคลัง หรือผ่านระบบสแกน QR Code บน Mobile Banking หรือเลขบัญชีธนาคารของ อบต.



กรณีชำระล่าช้า

หากพ้นกำหนดชำระจะมีการคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้

- ชำระก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน: เบี้ยปรับ 10% ของภาษีค้างชำระ
- ชำระภายในเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งเตือน: เบี้ยปรับ 20%
- ชำระเกินกำหนดเวลาในหนังสือเตือน: เบี้ยปรับ 40%
- เงินเพิ่ม: คิดอัตรา 1% ต่อเดือนของยอดภาษีที่ค้างชำระ



คู่มือสำหรับประชาชน : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง (ฝ่ายจัดเก็บรายได้) องค์การบริหารส่วนตำบล
เข็กน้อย**

1. **ชื่อกระบวนการงาน :** การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. **หน่วยงานเจ้าของกระบวนการงาน :** กองคลัง (ฝ่ายจัดเก็บรายได้) องค์การบริหารส่วนตำบลเข็กน้อย
3. **ประเภทของงานบริการ :** กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยเดียว
4. **หมวดหมู่ของงานบริการ :** รับแจ้งข้อมูล รับชำระภาษี
5. **กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง :** พ.ร.บ. ภาษีป้าย พ.ศ. ๒๕๑๐
6. **ระดับผลกระทบ :** บริการทั่วไป
7. **พื้นที่ให้บริการ :** ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเข็กน้อย

กฎหมาย / 8. กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา-ระยะเวลาที่

กำหนดตาม ข้อกำหนด ฯลฯ : มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

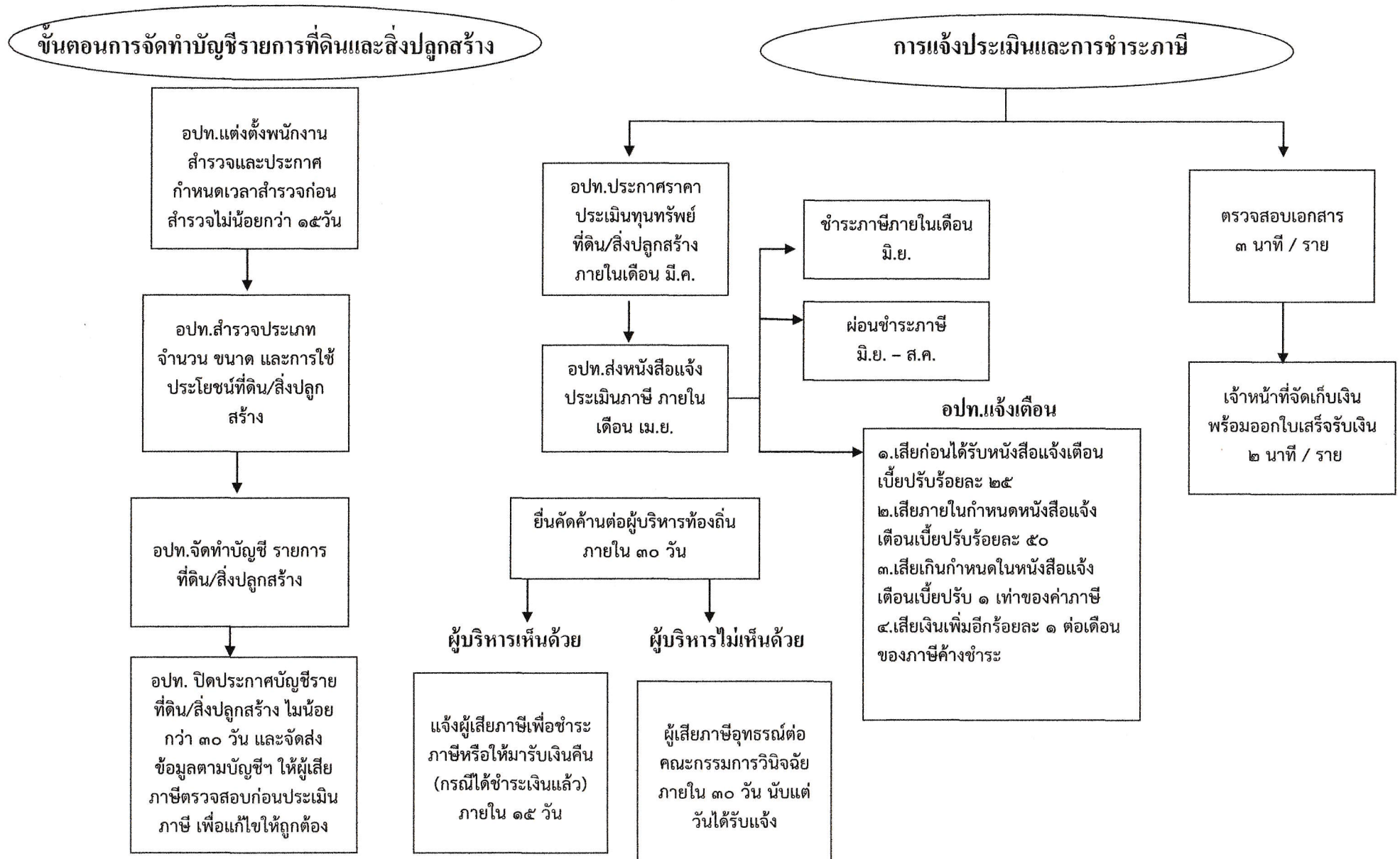
9. **ชื่ออ้างอิงของคู่มือประชาชน การรับชำระภาษีป้าย**

10. **ช่องทางการให้บริการ**

1.) **สถานที่ให้บริการ :** องค์การบริหารส่วนตำบลเข็กน้อย / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน

2.) **ระยะเวลาเปิดให้บริการ :** เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่ เวลา 08:30 - 16:30 น. (มีพักเที่ยง)

ขั้นตอนและระยะเวลาการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ภาพประกอบเพื่อความเข้าใจมากขึ้น

