

คู่มือสำหรับเจ้าหน้าที่งานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง เทศบาลตำบลเกษตรพัฒนา

หลักการและเหตุผล

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ได้กำหนดไว้ เพื่อให้มีความถูกต้อง รัดกุม และเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ๑.พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒
- ๒.ประกาศกระทรวงการคลังและมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓
- ๓.ประกาศกระทรวงการคลังและมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖
๔. ประกาศกระทรวงการคลังและมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓
๕. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ลงวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๖๒
๖. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพินิจภักดิ์ ที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๕
๗. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่า ด้วยการทะเบียนราษฎร ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒
๘. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตรากาซี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒
๙. กฎกระทรวงผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒
๑๐. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ลงวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๖๒
๑๑. กฎกระทรวง กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๒

วัตถุประสงค์

๑. เพื่อให้มีคู่มือการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานในการดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างถูกต้อง
๒. ใช้เป็นแนวทางในการเริ่มต้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป้าหมาย

จัดทำคู่มือปฏิบัติงานการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองคลัง เทศบาลตำบลเกษตรพัฒนา ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

ประโยชน์

๑. เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๒. ลดการถือครองที่ดินที่ไม่ดำเนินการใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมและคุ้มค่า
๓. ลดความเหลื่อมล้ำของสังคมและการกระจายรายได้
๔. นำรายได้สู่ท้องถิ่นเพื่อนำไปพัฒนาท้องถิ่นต่อไป

การดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ **ที่ดิน** หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็น ที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่

๑.๑.๑ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำ ประโยชน์ นส.๓, นส.ตก, นส.๓ข

๑.๑.๒ ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล 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) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครอง หรือทำประโยชน์

๑.๒ **สิ่งปลูกสร้าง** หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และหมายความรวมถึงห้องชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจใช้อยู่อาศัยได้ หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่สิ่ง ปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้

๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ

๒.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษี

๒.๓ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูต

๒.๔ ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

๒.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ซึ่งประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นิกบวช นักรบต บาทยหลวง ทุกศาสนา ศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ

๒.๗ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นมูลนิธิ หรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์จึงจะได้รับการยกเว้นภาษี

๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

๒.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๒.๑๐ ที่ดินเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็ก

๒.๑๑ ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

๒.๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๓. ฐานภาษี

คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไป ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ เป็น บัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ตามมาตรา ๓๖ และมาตรา๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้ บรรดาบทบัญญัติ

๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๕.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๕.๒ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

๖. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี โดยดำเนินการดังนี้

๖.๑ ระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้ได้รับแต่งตั้ง

๖.๒ ให้แต่งตั้งปลัดเทศบาลและผู้อำนวยการกองคลัง เป็นพนักงานประเมิน แต่งตั้งเจ้าหน้าที่จัดเก็บเป็นพนักงานเก็บภาษี และแต่งตั้งเจ้าหน้าที่งานแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน เป็นพนักงานสำรวจ

๖.๓ กรณีพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นการชั่วคราว ให้แต่งตั้งพนักงานเทศบาล เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี ปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราว

๗. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

๗.๑ พนักงานสำรวจ ตกหรือเวลาทำการ

๗.๑.๑ มีหน้าที่สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๗.๑.๒ มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์

๗.๑.๓ มีอำนาจเรียกเอกสาร หลักฐาน ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี

๗.๒ พนักงานประเมิน

๗.๒.๑ มีหน้าที่ประเมินภาษี

๗.๒.๒ มีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานมาตรวจสอบ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

๗.๓ พนักงานเก็บภาษี

๗.๓.๑ มีหน้าที่รับชำระและเร่งรัดการชำระภาษี

๘. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ

๘.๑ การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปรแปลงใดอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘.๑.๑ กำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจ โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๘.๑.๒ ในขณะที่เข้าสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวทุกครั้ง

๘.๑.๓ การสำรวจที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้ ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์ - เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล - โฉนดที่ดิน เอกสสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน - การใช้ประโยชน์ที่ดิน หากมีการใช้หลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์

๘.๑.๔ การสำรวจที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง - ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์ - เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล - โฉนดที่ดิน เอกสสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน - กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท - ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เมื่อต้องการทราบรหัสประเภทสิ่งปลูกสร้างให้เข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์

๘.๒ การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘.๒.๑ เมื่อสำรวจข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้นำข้อมูลกรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบบัญชีรายการห้องชุด

๘.๒.๒ ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามสมควร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๘.๒.๓ ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยส่งทาง ไปรษณีย์ตอบรับ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๘.๓ การคำนวณภาษี

๘.๓.๑ กรณีที่ดิน (เกษตรกรรม) วิธีคำนวณ ...

- จำนวนเนื้อที่ดิน (ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา = มูลค่าที่ดิน x ๐.๐๑%

๘.๓.๒ กรณีบ้านพักอาศัย วิธีคำนวณ ...

- ค่าวมมูลค่างานที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

- ค่าวมมูลค่างานสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา

- ค่าวมการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง) = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง X ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)

- ฐานภาษีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

***มีชื่อในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น

***ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี ๐.๐๒%

๘.๓.๓ กรณีประเภทอื่น วิธีคำนวณ ...

- คำนวณมูลค่าของที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา
- คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา
- คูอายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง) = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง X ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)
- ฐานภาษีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

***ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓ %

***ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี ๐.๙%

๙. การแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เทศบาลตำบลเกษตรพัฒนา มีการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้อยู่ในข่ายต้องชำระภาษีทุกรายภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยส่งในรูปแบบจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับพร้อม Bill Payment เพื่อให้ผู้ชำระภาษีสามารถชำระผ่าน mobile banking และการชำระผ่านธนาคาร ได้อย่างสะดวก โดยไม่ต้องผ่านเจ้าหน้าที่รับชำระเงิน

๑๐.แผนผังการทำงาน

