

คู่มือสำหรับประชาชน

งานที่ให้บริการ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ

งานพัฒนารายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลเจดีย์

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่/ ช่องทางการให้บริการ

กองคลัง เทศบาลตำบลเจดีย์
โทรศัพท์: ๐ ๓๕๔๖ ๐๑๓๑ ต่อ ๑๐๒
เว็บไซต์ : <https://www.jdee.go.th>

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

วันจันทร์ ถึง วันศุกร์
(ยกเว้นวันหยุดที่ทางกำหนด)
ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แทนภาษีบำรุงท้องถิ่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๖๓ เป็นต้นไป โดยเริ่มจัดเก็บตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓

ผู้เสียภาษี

ผู้เสียภาษี คือบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมด ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน

กฎกระทรวง ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

อัตราภาษี

อัตราภาษี แบ่งออกเป็น ๔ ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม , ที่อยู่อาศัย, อื่นๆ (พาณิชย์กรรม , อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษี ดังต่อไปนี้

๑. เกษตรกรรม

- มูลค่า ๐ - ๗๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๑%
 - มูลค่าเกิน ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓%
 - มูลค่าเกิน ๑๐๐ - ๕๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕%
 - มูลค่าเกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๗%
 - มูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐%
- ปี ๒๕๖๓
- บุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
 - นิติบุคคลที่เป็นเจ้าของพื้นที่ทำการเกษตร ได้ลดภาษี ๙๐% คงเหลือภาษีที่ต้องจ่าย ๑๐%
- ปี ๒๕๖๔ - ๒๕๖๕
- บุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
 - นิติบุคคลที่เป็นเจ้าของพื้นที่ทำการเกษตร เสียภาษีที่ดินตามอัตราปกติ

๒. ที่อยู่อาศัย

การจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัย จะแบ่งเป็น ๓ กรณี คือ

- กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
- กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
- กรณีบ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ ๒ ขึ้นไป

อัตราภาษี ปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๒%
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า ๕๐ - ๗๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓%
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕%
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐%

ในปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ผู้ครอบครองบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน ที่เจ้าของบ้านอาศัยอยู่เอง และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่ามากกว่า ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่ามากกว่า ๑๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

บ้านหลังอื่นๆ เช่น บ้านหลังที่ ๒ ขึ้นไป คิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

เฉพาะปี ๒๕๖๓ ได้รับการลดภาษี ๙๐% คงเหลือภาษีที่ต้องจ่าย ๑๐%

๓. อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และที่รกร้างว่างเปล่า เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม

อัตราภาษีปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔

- มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓%
 - มูลค่า ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔%
 - มูลค่า ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕%
 - มูลค่า ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖%
 - มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๗%
- เฉพาะปี ๒๕๖๓ ได้รับการลดภาษี ๙๐% คงเหลือภาษีที่ต้องจ่าย ๑๐%

ปี ๒๕๖๔ คิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

๔. ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราภาษี

- มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓%
- มูลค่า ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔%
- มูลค่า ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕%
- มูลค่า ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖%
- มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๗%

หากปล่อยรกร้างเป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน และถูกเก็บเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุกๆ ๓ ปี แต่สูงสุดไม่เกิน ๓% เฉพาะปี ๒๕๖๓ ได้รับการลดภาษี ๙๐% คงเหลือภาษีที่ต้องจ่าย ๑๐% ปี ๒๕๖๔ คิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

การคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดคำนวณภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อตารางวา)} \times \text{ขนาดพื้นที่ดิน}$$

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$$

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

$$= (\text{ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร)} \times \text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง}) - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$

เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีใน ๓ ปีแรกของการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่าย สูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้ บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ ๑ จ่าย ๒๕% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๒ จ่าย ๕๐% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๓ จ่าย ๗๕% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

เบี้ยปรับ

๑. ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน แต่ได้มาชำระภาษีค้ำก่อน อปท. จัดส่งหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา ๖๑ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้ำชำระ

๒. ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน แต่ได้มาชำระภาษีค้ำ ภายในเวลา ที่ อปท. กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้ำชำระ

๓. ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน และชำระภาษีค้ำ เกินระยะเวลาที่ อปท. กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้ำชำระ

เงินเพิ่ม

1. ในกรณีที่ผู้เสียหายมิได้ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน
2. เงินเพิ่ม ให้เริ่มนับแต่เดือนพฤษภาคมจนถึงวันที่มีการชำระค่าภาษี เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน แต่เงินเพิ่มที่คำนวณได้มิให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

ขั้นตอนและระยะเวลา

1. ยื่นเอกสาร (ระยะเวลา ๑ นาที)
2. ตรวจสอบเอกสาร (ระยะเวลา ๒ - ๓ นาที)
3. ออกใบเสร็จ (ระยะเวลา ๑ นาที)

เอกสารหลักฐานที่ใช้

- | | |
|---|--------------|
| ๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๓. สำเนาเอกสารสิทธิในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๔. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนพาณิชย์ (ถ้ามี) | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๕. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท (กรณีนิติบุคคล) | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๖. สำเนาสัญญาเช่า (ถ้ามี) | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๗. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำการแทน) | จำนวน ๑ ฉบับ |

ขั้นตอนและวิธีการ

ตุลาคม (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- ประกาศกำหนดระยะเวลาที่ทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ปิดประกาศระยะเวลาสำรวจฯ
- จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พฤศจิกายน (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ ที่ทำการ เทศบาล
- จัดส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เสียหายแต่ละรายทราบ

ธันวาคม (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- ประชาชนตรวจสอบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มกราคม (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- กรมธนารักษ์ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และจัดส่งข้อมูลให้ อปท.
- อปท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ ที่ทำการ เทศบาล

กุมภาพันธ์ (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- แจกการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมิน ให้ผู้เสียภาษี

กุมภาพันธ์ - เมษายน (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พฤษภาคม (หรือตามที่กฎหมายกำหนดให้ขยายระยะเวลา)

- แจกหนังสือเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ โดยมีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

การรับเรื่องร้องเรียน

ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่
กองคลัง เทศบาลตำบลเจดีย์ โทรศัพท์: ๐ ๓๕๔๖ ๐๑๓๑ ต่อ ๑๐๒
หรือ เว็บไซต์ : <http://www.krajan.go.th/>

ภ.ร.ค. ๒
 ภ.ร.ค. ๘ เลขที่.....เล่มที่.....
 ภ.ร.ค. ๑๒ เลขที่.....เล่มที่.....

เลขรับที่.....
 เลขประจำตำบลที่.....
 เลขประจำตำบล พ.ศ. ก่อนที่.....

แบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดิน
 ประจำปีภาษี ๒๕.....

ชื่อผู้ขอรับประเมิน.....		โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำอยู่ที่
สัญชาติ.....	อยู่บ้านเลขที่.....	ถนน,ตรอก,ซอย.....
ถนน.....	ตรอก , ซอย.....	ตำบล.....
ใกล้เคียงกับ.....	ตำบล.....	อำเภอ.....
อำเภอ.....	จังหวัด.....	จังหวัด.....

ขอขึ้นรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดินต่อ {เทศบาล..... ซึ่งมีรายการต่อไปนี้ :-
 องค์การบริหารส่วนตำบล.....

	รายการ	หลัง	ห้อง
จำนวนโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งได้แจ้งรายการในบัญชีฉบับนี้	คึก		
	เรือน		
	โรง		
	คึกแถว		
	โรงเรียนแถว		
	แพ อื่น ๆ		

คำเตือนและคำแนะนำ

๑. ภาษีโรงเรียนและที่ดินนี้เรียกเก็บตามมาตรา ๑๕ , ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรียนและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๕
๒. ผู้ใดไม่ขึ้นแบบแจ้งรายการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในกำหนดเวลาตามประกาศของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีความคิดตามมาตรา ๔๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท
๓. แสดงรายการหรือให้ข้อมูลเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดง หรือโดยอุบายฉ้อโกง หรือโดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อจะหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปี แห่งทรัพย์สิน มีความคิดตามมาตรา ๔๘ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๕๐๐ บาท หรือทั้ง จำ ทั้ง ปรับ
๔. ถ้าเป็นผู้ทำการแทนผู้อื่นต้องมีใบมอบอำนาจตามกฎหมาย

(มีต่อหน้าหลัง)

