



คู่มือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ งานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าบ่อ
อำเภอท่าบ่อ จังหวัดหนองคาย

คู่มือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ : งานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าบ่อ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

หลักเกณฑ์ วิธีการจัดเก็บภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๒ (พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่นๆ ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

๑. ที่อยู่อาศัยหลักแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียน)

- มีบ้าน ๑ หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ จะเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ ๐.๐๓ - ๐.๑๐% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๒. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่ เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษีส่วนคนที่ เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ - ๐.๑๐% แล้วหลังจากนั้น คือปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไปจะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๓. ที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ จะไม่ได้รับการยกเว้นใดๆ โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ - ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

๔. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนเกษตรกร ที่มีที่ดินมูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ช่วง ๓ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ กฎหมายยกเว้นให้ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

กรณี “นิติบุคคล”

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๑ - ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

๕. อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

หากมีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำการเกษตรกรรม โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓ – ๐.๗% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๑.๒% กรณีมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ ๒ หรืออื่นๆ นั้นสามารถหักทวงการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

๖. ที่ดินว่างเปล่า

- สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ ช่วง ๒ ปีแรก ตั้งแต่ ปี ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๑.๒%

- หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน ๓ ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% และจะเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

หลักฐานเอกสาร

๑. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน

๒. โฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาอย่างอื่น

๓. ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย (ถ้ามี)

๔. ใบมอบอำนาจ กรณีให้ผู้อื่นทำแทน

๕. อื่นๆ

ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอน	ประเภทงาน	ระยะเวลาปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๑	การเตรียมการ ๑. แต่งตั้งเจ้าพนักงานและประกาศกำหนดระยะเวลา สำรวจที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ๒. จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓. ประกาศบัญชีรายชื่อรายการที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง (ก.ด.ส.๓) และ แจ้งเจ้าของหรือผู้ ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล) ๔. ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อขอแก้ไข ๕. กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท./ ดาวนโหลดข้อมูล ราคาประเมินรอบใหม่	ตุลาคม – พฤศจิกายน ตุลาคม – พฤศจิกายน ภายในเดือน พฤศจิกายน พฤศจิกายน – ธันวาคม วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๓ (ตาม หนังสือสั่งการด่วนที่สุด ที่ มท๐๘๐๘.๓/๒๖๓๕ ลงวันที่ ๓ ก.ย.๒๕๖๓)

ขั้นตอน	ประเภทงาน	ระยะเวลาปฏิบัติ
	๑.๖ ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี ๑.๗ จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๑.๘ ประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๑.๙ แจกผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส.๗) โดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี ๑.๑๐ รับคำร้องอุทธรณ์และแจ้งผลให้ทราบ	ธันวาคม – กุมภาพันธ์ มกราคม ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ กุมภาพันธ์
ขั้นตอนที่ ๒	ดำเนินการจัดเก็บ ๑. รับชำระภาษี ๒. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด <u>กรณีปกติ</u> - รับชำระภาษี (ชำระภาษีในทันที หรือชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา) ภายในเดือนเมษายน <u>กรณีพิเศษ</u> (๑) ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับ หนังสือแจ้งเตือน) - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน (๒) ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ไม่เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน (๓) ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน (๔) ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี ๑. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ) ๒. ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสอบสถานที่ ๓. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ ๔. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	มีนาคม – เมษายน พฤษภาคม – กันยายน มีนาคม – เมษายน พฤษภาคม – กันยายน พฤษภาคม – กันยายน พฤษภาคม – กันยายน พฤษภาคม – กันยายน กุมภาพันธ์ – เมษายน กุมภาพันธ์ – มิถุนายน มีนาคม – กรกฎาคม มีนาคม – กันยายน

ขั้นตอน	ประเภทงาน	ระยะเวลาปฏิบัติ
ขั้นตอนที่ ๓	ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ ๑. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา - เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี - สืบค้นบัญชีผู้ค้างชำระภาษี - รับชำระภาษี กรณีผู้เสียภาษีชำระเกินกำหนดเวลา (มีเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม) - มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายในกำหนดเวลา - ออกตรวจสอบ/ไม่พบผู้ค้างชำระภาษี - มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัดและขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตาม ม.๖๒ เมื่อพ้นเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ๒. รายงานผู้ค้างชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินทราบ ๓. รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้คณะกรรมการภาษีฯ ประจำจังหวัดทราบ	พฤษภาคม พฤษภาคม – มิถุนายน กันยายน มิถุนายน

ส่วนงานที่รับผิดชอบ/สถานที่ติดต่อ

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าบ่อ ๗๙ หมู่ที่ ๑๔ ตำบลท่าบ่อ อำเภوتاบ่อ จังหวัดหนองคาย ๔๓๑๑๐ โทร ๐๔๒ ๔๓๒ ๐๑๖