

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### ๑. ความหมายของภาษีในพระราชบัญญัตินี้

“ภาษี” หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือ เป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

### ๒. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย “สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพทที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่ไม่ไว้เพื่อหารผลประโยชน์ด้วยที่ดินที่ต้องเสียภาษี

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

(๒) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครอง ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล 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 “สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจ เข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพทที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่ไม่ไว้เพื่อหารผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนาหมายที่ต่างจากนิยามของคำว่า “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๕๗๔ ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้างจึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่ถือ เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ตัวอย่างประเภทโรงเรือนลิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

บ้านเดี่ยว (บ้านเรือนแพ)



บ้านเดี่ยว



บ้านเดี่ยว (ประกอบสำเร็จ)



บ้านแฝด (ทาวน์เฮาส์)



ห้องแฝด



ตึกแฝด



## สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

คลังสินค้า



สถานศึกษา



โรงแรม



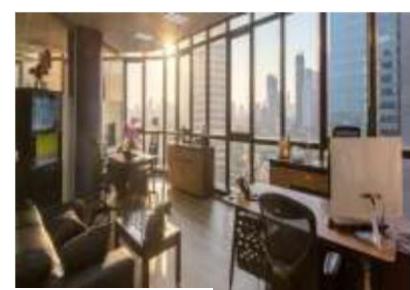
โรงแรมหรสพ



สถานพยาบาล



สำนักงาน



ภัตตาคาร



ห้างสรรพสินค้า



### ๓. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สิน ที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๓.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือ ในกิจการสาธารณะที่มิได้ใช้ผลประโยชน์ เชน ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยัง มิได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยัง มิได้ใช้ประโยชน์ ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น

๓.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบทวนการชำนัญพิเศษขององค์การ สหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

๓.๓ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยที่ ถ้อยปฏิบัติต่อ กัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ เป็นต้น

๓.๔ ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น

๓.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนาหรือ กิจการ สาธารณสุข หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่ เป็นศาลาเจ้าที่มิได้ใช้ผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใต้วัดซึ่งใช้ ประกอบศาสนา กิจ เป็นต้น

๓.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือมาปนสถานสาธารณะที่มิได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

๓.๗ ทรัพย์สินที่เป็นของมุสลิมหรือองค์กรหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ที่มิได้ใช้ผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมุสลิม หรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ ทรัพย์สินของมุสลิมหรือองค์กรหรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลังว่า ด้วยภาษีเงินได้และ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา ๔๗ (๗) (๙) แห่งประมวลรัชฎากร เฉพาะที่มิได้ใช้ผลประโยชน์

๓.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อ สาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชน ในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สิน ร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็น หนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณะ ประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอม ให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่

๓.๙ ทรัพย์ส่วนกลางที่มิໄວ້ເພື່ອໃຊ້ຫຼືເພື່ອປະໂຍບນໍ້າມກັນສໍາຮັບເຈົ້າຂອງຮ່ວມຕາມກູ້ຫມາຍ  
ວ່າດ້ວຍອາຄາຣຸດ ເຊັ່ນ ສະວ່າຍນີ້ ມີຫຼັງພິຕເນສ ແລະ ສະວາສາຫາຮະນະໃນພື້ນທີ່ສ່ວນກາລາງຂອງອາຄາຣຸດ  
ເປັນຕົ້ນ

๓.๑๐ ທີ່ດີນອັນເປັນສາຫາຮູບປົກຕາມກູ້ຫມາຍວ່າດ້ວຍກາຮັດສຽນທີ່ດີນ ເຊັ່ນ ສວນ ຢີ້ວ  
ສະນາມເຕັກເລັ່ນ ເປັນຕົ້ນ

๓.๑๑ ທີ່ດີນອັນເປັນພື້ນທີ່ສາຫາຮູບປົກຕາມກູ້ຫມາຍວ່າດ້ວຍການນິຄົມອຸຕສາຫກຮຽມແຫ່ງ  
ປະເທດໄທຢ ເຊັ່ນຄົນໃນເຂົຕນິຄົມອຸຕສາຫກຮຽມ

๓.๑๒ ປະໂຍບນໍ້າມທີ່ກຳຫັດໃນກູ້ກະທຽງ ເຊັ່ນ ປະໂຍບນິພະມາກັບເຊົ້າຕີຢີ່ເນັພາະທີ່  
ໄມ້ໄດ້ໃຊ້ຫາພລປະໂຍບນໍ້າ ປະໂຍບນິຂອງຮູ້ວິສາຫກີຈທີ່ອູ່ຮ່ວ່າງການພັ້ນນາແລະຍັງໄມ້ໄດ້ໃຊ້ຫາ  
ພລປະໂຍບນໍ້າ ປະໂຍບນິທີ່ເປັນ

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายเลี้ยงภาษี

ตู้ฝากถอนเงินสด



ตู้โทรศัพท์สาธารณะ



รั้ว



ลานคอนกรีต

ถนน



เส้าไฟฟ้า



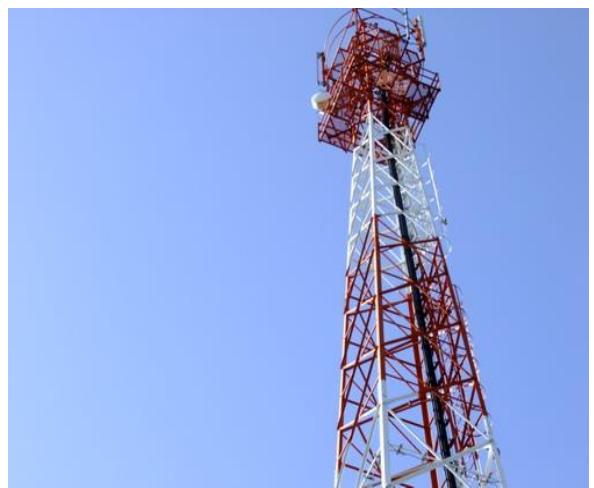
ແພັນໂສລາເຊເລ໌



ເສາສ່າງສ້າງມາພອິນເຕອຣົນເນີຕ



ເຮັດງານ



โรงงาน



คลังสินค้า



สถานพยาบาล



โรงแรม



สถานศึกษา



ห้างสรรพสินค้า



**บัญชีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์**

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๑๐๐	บ้านเดี่ยว	บ้านพักอาศัยไม่มีชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม่มีชั้นเดียวติดกันสูง บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม่มีสองชั้น บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม่มีสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัยตึกแฟดสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกแฟดสามชั้น บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม่มีสองชั้น บ้านพักอาศัยแฟดตึกชั้นเดียว เรือนคนใช้ (ลักษณะเป็นหลัง) บ้านสำเร็จรูป บ้านประกอบสำเร็จ (บ้านน้อคดาวน์) ศาลาทรงไทย บ้านเรือนแพ
๒๐๐	บ้านแฉว	เทวน์เฮาส์ชั้นเดียว เทวน์เฮาส์สองชั้น เทวน์เฮาส์สามชั้น
๓๐๐	ห้องแฉว	ห้องแฉวไม่มีชั้นเดียว ห้องแฉวไม่มีสองชั้น ห้องแฉวครึ่งตึกครึ่งไม่มีสองชั้น เรือนคนใช้ (ลักษณะเป็นห้องแฉว)
๔๐๐	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	
๔๐๑	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร	อาคารเก็บพัสดุ อาคารตัวแทนรับ ส่ง สินค้า อาคารโรงอาหาร พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตรม. โกดังเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตรม.
๔๐๒	คลังสินค้า พื้นที่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	อาคารเก็บพัสดุ อาคารตัวแทนรับ ส่ง สินค้า อาคารโรงอาหาร พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตรม. ขึ้นไป โกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า ๓๐๐ ตรม. ขึ้นไป

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๐๕	สถานศึกษา	หอประชุม ห้องสมุด ศาลาเอนกประสงค์ อาคารเอนกประสงค์ โรงยิมออกกำลังกายโรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของ เอกชน
๕๐๖/๑	โรงเรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
๕๐๗	โรงพยาบาล	โรงพยาบาล
๕๐๘	สถานพยาบาล	โรงพยาบาลของรัฐหรือเอกชน
๕๐๙/๑	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	
๕๐๙/๒	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	
๕๑๐	ภัตตาคาร	สวนอาหาร โรครัฟการบิน
๕๑๑/๑	ห้างสรรพสินค้า	ศูนย์การค้า
๕๑๑/๒	อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่ง	อาคารค้าปลีก ค้าส่ง
รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๑๒	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานีบริการแก๊ส
๕๑๓	โรงงาน	โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ
๕๑๔	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร	ตลาดสด
๕๑๕	ตลาด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้น ไป	ตลาดสด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป
๕๑๖	อาคารพาณิชย์ ประเภทໂຮມօฟฟิศ	ໂຮມօฟฟิศ
รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๑๗	โรงงานซ่อมรถยนต์	อู่ซ่อมรถยนต์ โรงซ่อมเครื่องบิน
๕๑๘	อาคารจอดรถ	อาคารศูนย์ขนส่งสาธารณะ
๕๑๙/๑	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	อพาร์ทเม้นท์ ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น แฟลต ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น หอพัก ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
๕๒๐/๒	อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ขึ้นไป	อพาร์ทเม้นท์ ความสูงเกิน ๕ ชั้น ขึ้นไป แฟลต ความสูงเกิน ๕ ชั้น ขึ้นไป หอพัก ความสูงเกิน ๕ ชั้น ขึ้นไป
๕๒๑	อาคารพาณิชย์ ประเภทโซร์มาร์คินต์	โซร์มาร์คินต์ โซร์มาร์คินเจอร์ โซร์มาร์คีร์องไซฟ์ฟ้า
๕๒๓	ห้องน้ำรวม	ห้องน้ำในสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
๕๒๔	สรรว่ายน้ำ	
๕๒๕	ลานกีฬาอนกประสงค์	สนามเทนนิส สนามฟุตบอล
๕๒๖	ลานคอนกรีต	ถนนคอนกรีตส่วนบุคคล โรงจอดรถโล่งไม่มีผนัง แต่มีหลังคาalan จอดรถ ลานตามพื้นทางการเกษตร
๕๒๗	ท่าเทียบเรือ	ท่าเรือประมง ท่าเรือขนส่งถ่ายสินค้า ท่าเรือใช้เพื่อการสัญจร

**บัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้  
จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์**

ลำดับที่	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
๑	โรงกลั่นน้ำมัน
๒	ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงบันดิน
๓	ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงได้ดิน
๔	บ่อขุดเจาะน้ำมัน
๕	แท่นขุดเจาะน้ำมัน
๖	โรงแยกก๊าซ
๗	โรงไฟฟ้า
๘	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
๙	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานลม
๑๐	โรงงานไฟฟ้าชีวมวล
๑๑	โรงโม่หิน
๑๒	เขื่อน
๑๓	คลองประปา
๑๔	ทางด่วนยกระดับ
๑๕	หอปั้งคั่บการบิน
๑๖	รันเวย์
๑๗	รางรถไฟฟ้า
๑๘	รางรถไฟฟ้าได้ดิน
๑๙	รางรถไฟฟ้า
๒๐	รางรถไฟ
๒๑	สถานีรับส่งสัญญาณภาคพื้นดิน
๒๒	กังหันลม

๔. ฐานภาษี คือ บุคลากรทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณบุคลากรของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาระเมินทุนทรัพย์ของอังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติ กรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
๕. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาระเมินทุนทรัพย์ของอังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากการธนาคาร รักษาหรือสำนักงาน ธนาคารที่พื้นที่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๖ (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติ การประเมินราคาระรัฐสินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระบุ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะกรรมการรัฐมนตรีได้อ้าง ถึงราคาระเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระบุ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติ คณะกรรมการรัฐมนตรีอ้างถึง ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน คณะกรรมการ และคณะกรรมการประจำจังหวัดตาม พระราชบัญญัติการประเมินราคาระรัฐสินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒)

๖. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

๖.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพระครากรเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบปรับบัญชีธรรมนูญว่าด้วยพระครากรเมือง พ.ศ. ๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชน์จำกัด เป็นต้น

๖.๒ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็น การเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์ นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๖.๓ ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

- (๑) ผู้จัดการรถกาหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยสาบสูญ
- (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเมื่อยา醒 ไร้ความสามารถ
- (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมีหนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย

- (៥) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี  
(៦) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

៦.៤ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษี กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ เช่น เอกสารเข้าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพรมทางกษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินพรมทางกษัตริย์เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนที่ดิน และเอกสารเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

#### ៧. การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหักมูลค่าของฐานภาษีออกก่อนที่จะนำไปคำนวณภาษี หากเข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

១. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมด้าใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่ เกิน ៥០ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

១.១ กรณีเป็นเจ้าของแปลงเดียว ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ៥០ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่า หรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

១.២ กรณีเป็นเจ้าของมากกว่า ១ แปลง ให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ៥០ ล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อนแล้วหักมูลค่าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงในลำดับรองลงมาตามลำดับ เมื่อหักครบ ៥០ ล้านบาทแล้ว มูลค่าทรัพย์สินที่เหลือ แต่ละแปลงคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่า หรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่า ของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

២. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมด้าใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชีวิตริมทางบ้าน ในวันที่ ១ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ៥០ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหักด้วย ៥០ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่า หรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

៣. กรณีที่บุคคลธรรมด้าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นที่อยู่อาศัยและมีชีวิตริมทางบ้าน ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ១០ ล้านบาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย ១០ ล้านบาท ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่า หรือเท่ากับศูนย์ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

## ข้อสังเกต

- (๑) ใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ ที่ดินของบุคคลธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี
- (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี
- (๓) กรณีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องย้ายซื้อออกจากทะเบียนบ้านของ ตนเพระเหตุจำเป็นทางราชการ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีโดยผู้เป็นเจ้าของ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องนำหนังสือรับรองเหตุจำเป็นทางราชการในการย้ายซื้อออกจาก ทะเบียน ซึ่งออกโดยหน่วยงานต้นสังกัดที่ทำให้ห้องย้ายซื้อออกจากทะเบียนบ้านนั้นมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นั้น แต่การย้ายซื้อนั้นต้องไม่เป็นการย้ายเข้าในทะเบียนบ้านของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของ

## ๙. อัตราภาษี

๑. เพดานอัตราภาษีแยกตามการใช้ประโยชน์ได้ดังนี้

๑.๑ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี

๑.๒ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี

๑.๓ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๒ ของฐานภาษี

๑.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี

๒. อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง ใน ๒ ปีแรก คือปี พ.ศ. ๒๕๖๓ และปี พ.ศ. ๒๕๖๔ จะใช้อัตราภาษีตาม มูลค่าของฐานภาษี ดังนี้

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๗
	๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๘
	๑๐๐ - ๑๕๐	๐.๐๙
	๑๕๐ - ๑,๐๐๐	๐.๑๗
	๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑
	๗๕ – ๑๐๐	๐.๐๓
	๑๐๐ – ๔๐๐	๐.๐๕
	๔๐๐ – ๑,๐๐๐	๐.๐๗
	๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา และมีชื่อยื่นทะเบียนบ้านตาม กฎหมายว่าด้วยการทะเบียน ราชภูม ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีก่อนนั้น )	ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓
	๒๕ – ๕๐	๐.๐๕
	๕๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่น ๆ	ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒
	๕๐ – ๗๕	๐.๐๓
	๗๕ – ๑๐๐	๐.๐๕
	๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑๐

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
๑. อื่น ๆ ๒. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ ทึ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุกตร�ีแต่รวม แล้วไม่เกิน ๓%)	ไม่เกิน ๕๐	๐.๓
	๕๐ – ๒๐๐	๐.๔
	๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕
	๑,๐๐๐ – ๕,๐๐๐	๐.๖
	๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗

## ๙.การลดและการยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติ ดังนี้

๑.๑ ลดภาษีให้ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีเชื่อมโยงในทะเบียนบ้าน ในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ที่ได้โอนสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นรับเป็น กรรมก ก่อนวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๒ แต่ไม่ใช้บังคับกับผู้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดใน ทดสอบๆ ไป

๑.๒ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

๑.๒.๑ อสังหาริมทรัพย์ของการขายของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจ สถาบัน การเงินเป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ

๑.๒.๒ อสังหาริมทรัพย์ของการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วย บริษัท บริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ

๑.๒.๓ อสังหาริมทรัพย์ของการขายของสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปีนับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ

๑.๒.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย หรือ อุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับ อนุญาตให้ทำการจัดสรร ที่ดินดังกล่าว

๑.๒.๕ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว

๑.๒.๖ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่า ด้วย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปีนับจากวันที่ได้รับอนุญาต จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ดังกล่าว

๑.๒.๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร กฎหมายว่าด้วย อาคารชุด หรือ กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่อยู่ระหว่างรอการ ขาย เป็นเวลาไม่เกิน ๒ ปี นับจากวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๒

๑.๓ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ ประโยชน์ในกิจการของสถานอุดมศึกษาและโรงเรียน ดังต่อไปนี้

๑.๓.๑ สถานอุดมศึกษาของเอกชนซึ่งเป็นการศึกษาขั้นพื้นฐานตามกฎหมายว่าด้วย สถาบันอุดมศึกษาเอกชน

๑.๓.๒ โรงเรียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน ได้แก่ โรงเรียนในระบบ และ โรงเรียน นอกระบบ ประเภทสอนศาสนา ศูนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด (ตาดีกา) และสถาบันศึกษาปอเนาะ

๑.๔ ลดภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่ใช้เป็นสถานที่เล่นกีฬา  
สวนสัตว์ สวนสนุก หรือที่จอดรถสาธารณะ

๑.๕ ลดภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐาน  
ด้าน คุณภาพ ดังต่อไปนี้

๑.๕.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคุณภาพทางอากาศ เช่น  
ส่วนของ ที่ดินที่ใช้เป็นทางขึ้นลงอากาศยาน ทางขับ ลานจอดอากาศยาน และหลุดจอด  
อากาศยานระยะไกล

๑.๕.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคุณภาพทางบก ที่เป็นทาง  
พิเศษ และทางพิเศษระหว่างเมือง เช่นส่วนดังต่อไปนี้

(ก) ทางยกระดับ

(ข) ที่ดินที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับ

(ค) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร

๑.๕.๓ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคุณภาพทางราง เช่นส่วน  
ดังต่อไปนี้ (ก) สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟฟ้า (ข) ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดิน  
รถไฟฟ้าส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน (ค) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับ  
ผู้โดยสารรถไฟฟ้า

๑.๖ ลดภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐาน  
ด้านพลังงาน ดังต่อไปนี้

๑.๖.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เช่นส่วนของที่ดิน  
และ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโรงผลิตไฟฟ้า

๑.๖.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน เช่นส่วนของที่ดิน  
และ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อน

๒. ลดหรือยกเว้นภาษีเงินกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้  
เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพนันวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป โดยมีแนวทาง ดังนี้

๓.๑ ต้องปรากฏว่าในปีที่ล่วงมา แล้ว ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณนั้นได้รับความ เสียหาย  
มากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพอันเนื่องมาจาก “เหตุอันพนันวิสัย” ในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลา  
หนึ่ง

๒.๒ “เหตุอันพนันวิสัย”หมายความว่า เหตุที่เกิดจากสาธารณภัยอันได้แก่ อัคคีภัย วาตภัย  
อุทกภัย ภัยแล้ง ภาระฝนแล้ง ฝนทึ่งช่วง ภัยจากลูกเห็บ ภัยอันเกิดจากไฟป่า ภัยที่เกิดจากโรคหรือ  
การระบาด ของแมลงหรือศัตรูพืชทุกชนิด อากาศหนาวจัดผิดปกติ ภัยสงคราม และภัยอัน

เนื่องมาจากการกระทำของ ผู้ก่อการร้าย กองกำลังจากกองประเทศ ตลอดจนภัยอื่นๆ ไม่ว่าเกิดจาก ธรรมชาติ หรือมนุษย์หรือสัตว์ทำให้ เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

### ๒.๓ หลักเกณฑ์ในการลดหรือยกเว้นภาษี

๒.๓.๑ เสียหายไม่เกิน ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ลดภาษีตามส่วนที่เสียหาย

๒.๓.๒ เสียหายเกินกว่า ๒ ใน ๓ ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ได้รับยกเว้นภาษี

๒.๔ ให้ผู้บริหารห้องคืนหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณีแต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสำรวจเนื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลาย โดยให้ทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเนื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหายมาก หรือถูกทำลายแต่ละราย แล้วรายงานพร้อมส่งบัญชีดังกล่าวไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี

๒.๕ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี จะออกไปตรวจสอบด้วยตนเองหรือจะมอบหมายให้ข้าราชการผู้ใดออกไปตรวจสอบแทนก็ได้

๒.๖ เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาลดหรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ใดแล้ว ให้ส่งบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการยกเว้น หรือลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังผู้บริหารห้องคืนหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี

๒.๗ เมื่อผู้บริหารห้องคืนหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี ได้รับแจ้งตามข้อ ๒.๖ แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๗.๑ ในกรณีลดภาษีให้เก็บเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามจำนวนที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณีสั่งลดแล้วในปีต่อไป

๒.๗.๒ ในกรณียกเว้นภาษีให้ดูเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีต่อไป

## ๑๐. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้ง จากรัฐมนตรีว่าการ หรือสำนักงานรัฐมนตรีพื้นที่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๖ (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคารัฐทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดา บทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะกรรมการใดที่อ้างถึงราคา

ประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะกรรมการรัฐมนตรีนั้น อ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สินคณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคารัฐทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ )

### ๑.๑. การคำนวนภาษี

การคำนวนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

๑. ให้คำนวนมูลค่าฐานภาษีรายแปลง
๒. นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี
๓. นำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ ๔๐ ล้านบาทโดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุด ตามลำดับ
๔. หลังจากหักฐานภาษี ๔๐ ล้านบาทแล้ว คำนวนแยกเป็นรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ดินต่อ กันให้นำมูลค่าฐานภาษีมารวมกันเพื่อคำนวนภาษี

การคำนวนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

๑. ให้คำนวนมูลค่าของที่ดิน
๒. คำนวนมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม
๓. นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี
๔. นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ๓ มาหักฐานมูลค่าฐานภาษีที่ยกเว้นตามเกณฑ์ ดังนี้
  - ๔.๑ กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมีเอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นของตัวเอง บ้านเป็นของตัวเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๔๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๓
  - ๔.๒ กรณีบ้านหลังแรก มีเอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นของคนอื่นบ้านเป็นของตัวเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๒ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๔๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินให้คิดอัตรา ร้อยละ ๐.๐๒
  - ๔.๓ กรณีบ้านหลังอื่น ๆ หมายถึงไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เป็นเจ้าของบ้าน ไม่มีการยกเว้นฐานภาษี ให้คิดในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๒

การคำนวนภาษีสำหรับห้องชุด

๑. คำนวนหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณกับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี
๒. นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น กรณีบ้านหลังแรกจะต้องมีเอกสาร

สิทธิ ที่ดินเป็นของตัวเอง บ้านเป็นของตัวเอง และนี้ชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ ๑  
มกราคม ๒๕๖๗ ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา<sup>ร้อยละ ๐.๐๓</sup>



### การคำนวนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

๑. ให้คำนวนมูลค่าของที่ดิน
๒. คำนวนมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม
๓. นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี
๔. นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ ๓ มาคำนวนภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด



การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๑. ให้คำนวณมูลค่าที่ดิน
๒. นำมูลค่าที่ดินที่คำนวณได้ตามข้อ ๕.๑ มาคำนวณภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด การบรรเทาการชำระหนี้ในสามปีแรก

มาตรา ๙๗ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูง กว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนการจัดเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัตินี้มีผลบังคับ ให้ผู้เสียภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระ ดังนี้

๑. ปีที่ ๑ ร้อยละ ๒๕ ของจำนวนภาษีที่เหลือ
๒. ปีที่ ๒ ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่เหลือ
๓. ปีที่ ๓ ร้อยละ ๗๕ ของจำนวนภาษีที่เหลือ

## มาตรการดูแลผลกระทบ

### ยกเว้น

กรณีที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- กรณีที่ได้รับการยกเว้นภาษีเพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานภูมิ
- กรณีที่ได้รับการอนุญาต หักบ้าน จัดสรร และนิคมอุดสาಹกรรม
- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
  - ◀ ส่วนของบุคลค่าไม่เกิน 50 ล. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
  - ◀ ส่วนของบุคลค่าไม่เกิน 10 ล. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเดพะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมด้า
  - ◀ ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
  - ◀ ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นบุคลค่าของฐานภาษีใหม่แต่ละปี รวมกันไม่เกิน 50 ล. เป็นการถาวรสิ่งของบุคคลธรรมด้า

### ลดหย่อน

การบรรเทากำไร (ออกเป็น พ.ร.บ.)



- ลดภาระภาษีให้ 90% เช่น
  - ◀ บ้านพักอาศัยซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์จากการรับบรรดาภรณ์ ก่อนที่ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีผลบังคับใช้ (๑ ม.ค.๖๓)
  - ◀ กิจการสาธารณูปโภค เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- ลดอัตรากำไร เช่น
  - ◀ กรณีที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อก่อโครงสร้าง พักอาศัย และนิคมอุดสาหกรรม (๓ ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
  - ◀ กรณีที่เป็นการรับผิดชอบของการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน (๕ ปี)



### ผ่อนปรน

- ขยายระยะเวลาผ่อนที่เพิ่มขึ้น จากเดิม 25% 50% ไป 75% ในช่วง 3 ปีแรก



### การลดหย่อนหรือยกเว้น

(จำนวนของผู้บริหารกองถิน)

- โดยความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ มน.มหาดไทย ในกรณี
  - ◀ เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
  - ◀ กรณีที่เสียหายหรือถูกทำลายเดพะราย

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (ศศค.)



## มาตรการดูแล ผลประโยชน์



### ยกเว้น

หมายความ  
ให้ยกเว้นของซึ่ง  
ค้านไม่ได้  
หรือที่อยู่ของคนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ

### ลดหย่อน

สถานที่เก่าอาชญา  
กิจกรรมสาธารณะ  
บ้านมรดก

### ผ่อนปรน

หักยอดภาษีส่วน  
ที่เพิ่จากเดิม 25%  
50% และ 75%  
ในช่วง 3 ปีแรก

## การดูแลผลประโยชน์ เกษตรกร



เกษตรกร ที่นับเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่)

เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท

ปัจจุบัน   
เสียภาษีบำรุงท้องที่

ปี 2562

เมื่อว่า พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

ไม่อ้วนเสียภาษีใน 3 ปีแรก

ซึ่ง 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละคละ อปท. รวมทั้งไม่เกิน 50 คล. เป็นการถาวร

ปี 2567

มูลค่า 18 ล้านบาท ให้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก

มูลค่าเดิมเป็น 21.6 ล้านบาท

ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั้งประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

**\*\*เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด\*\***

\*ตัวอย่างที่ 25 ไร่  
มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562  
มูลค่าเดิมเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567  
เสียภาษี 0.01% หรืออีกประมาณ 100 บาท



เจ้าของที่ดินเกษตรกรรม  
(บิ๊บบุคคล)

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ 3,600.- บาท  
ปี 2562 +25%

บรรเทาภาระภาษี  
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น 6,000.- บาท  
ปี 2567  
เสียภาษีเดิมเป็น 60 ล้านบาท

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ 4,300.- บาท  
ปี 2564 +50%

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

## การดูแลผลประโยชน์ บ้านพักอาศัย



ผู้มีบ้านพักอาศัย

ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่

เสียภาษีบำรุงท้องที่

99.96%  
ของบ้านหลังลักษณะ  
ไม่ต้องเสียภาษี

0.04 %  
ต้องเสียภาษี

หรือ 10,000 หมื่น  
บาทต่อปี

ปัจจุบัน  
ของบ้านหลังลักษณะ  
ไม่ต้องเสียภาษี



บ้านหลังลักษณะ

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ 834.- บาท

\*บัญค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567  
เสียภาษี 0.02% หรืออีกประมาณ 200 บาท

ปัจจุบัน  
ของบ้านหลังลักษณะ  
ไม่ต้องเสียภาษี

บ้านหลังลักษณะ

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ 834.- บาท

\*บัญค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567  
เสียภาษี 0.02% หรืออีกประมาณ 200 บาท

✓ W.S.U. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย  
ที่ได้จากการซื้อขาย ไม่ต้องเสียภาษี

10 ล้าน  
บาท  
ในคราวที่เปลี่ยน  
บัญค่าบ้านที่เดิมเดือนเดือน

50 ล้าน  
บาท  
ในคราวที่เปลี่ยน  
บัญค่าบ้านและที่ดิน

2 ลดภาษี  
ร้อยละ 50%  
ให้กับที่พักอาศัยที่ได้จากการซื้อขายและเปลี่ยนบัญค่าบ้าน

3 เสียภาษีในอัตราต่อ  
0.02-0.10%  
0.02-0.10%

บรรเทาภาระภาษี  
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น 2,400.- บาท  
ปี 2567  
เสียภาษีเดิมเป็น 12 ล้านบาท

1,708.50  
บาท  
ปี 2566  
+75%  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,417.-  
บาท  
ปี 2564  
+50%  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

## ๑๒. การแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ทั้งนี้ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สามารถประเมินภาษีหลังเดือนกุมภาพันธ์ได้ ดังนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงควรระมัดระวังแจ้งการประเมินให้ทันภาษีในระยะเวลาที่กำหนด โดยหนังสือแจ้งประเมินให้เป็นไปตามแบบที่กำหนด พร้อมลง รายละเอียดการคำนวนภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบด้วย

๒. การส่งหนังสือแจ้งประเมิน ให้เจ้าหน้าที่ล่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือลงทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ล่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลา พระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ล้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะล่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั้นก็ได้

๓. ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือได้ ให้ปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อเวลาล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่า ๗ วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือฉบับนั้นแล้ว

๔. กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียภาษีได้ โดยทบทวนได้เพียง๓ ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีโดยมีขั้นตอนดังนี้

(๑) กรณีที่ต้องชำระเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภาษีใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

(๒) กรณีที่มีการชำระภาษีไว้เกินกว่าจำนวนที่จะต้องเสีย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ตรวจสอบพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาด เพื่อให้มา บุ! รับเงินที่ชำระเกินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

## ๑๓. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์กรบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต ศาลากลางเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือวันที่พนักงานเก็บภาษี ลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๒. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมอบให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ ได้โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำความตกลงเป็นหนังสือกับส่วนราชการนั้น และให้ส่วนราชการที่รับชำระภาษี แทน สามารถหักค่าใช้จ่ายในอัตราอย่าง ๓ ของภาษีที่รับชำระไว้แทนได้โดยให้ถือว่าวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

๓. ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น  
กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่งธนาณัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คธนาคาร หรือ เช็คที่ธนาคารรับรองสั่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงาน ให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี  
กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือ วันที่มีการชำระเงินค่าภาษีผ่านจัดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

#### ๑๔. การผ่อนชำระภาษี

ผู้เสียภาษีจะขอผ่อนชำระภาษีได้ โดยวงเงินที่จะขอผ่อนชำระจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาท ขึ้นไป และต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนเมษายน ซึ่งกำหนดเวลาในการผ่อนชำระให้แบ่งได้ไม่เกิน ๓ งวด ๆ ละ เท่า ๆ กัน ดังนี้

งวดที่ ๑ ชำระภายในเดือนเมษายน

งวดที่ ๒ ชำระภายในเดือนพฤษภาคม

งวดที่ ๓ ชำระภายในเดือนมิถุนายน

#### ๑๕. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่ขอผ่อนชำระ หรือไม่ชำระภาษีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินเพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีด่างชำระ ที่จะต้อง "！" ตามเร่งรัดภาษีด่างชำระดังกล่าว โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

๑. มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีด่างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

๒. ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ใน เขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน และอ้างหารัมทรัพย์ต่อไป

๓.การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้จะทำไม่ได้ หากปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ว่ามีภาษี ค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากต่อมาผู้เสียภาษีได้มำชำระภาษีค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ และเงินเพิ่มแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องรับดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน สาขาทราบ เพื่อถอนการอายัดดังกล่าว ต่อไป

#### ๑๖.การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ดังนี้

๑. ถ้าผู้เสียภาษีมิได้มำชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มำชำระภาษีก่อนที่จะได้รับ หนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๒. ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๓. ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๔. ผู้เสียภาษีที่มิได้มำชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มี การชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

๕. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ ๐.๔ ต่อเดือนหรือเศษของเดือน

๖. เบี้ยปรับอาจดีในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อขอสิ่งเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งเดბี้ปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัด ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี

## ๑๗. การขอรับเงินคืน

กรณีที่ผู้เสียภาษีเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่า โดย ความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดย ดำเนินการ ดังนี้

๑. ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่ชำระภาษี พร้อมทั้งส่งเอกสาร หลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วย
๒. ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาให้แล้วเสร็จ และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง
๓. ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงิน ให้แก่ผู้ยื่นคำร้องโดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง
๔. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาด ให้ ผู้บริหาร ท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงิน ที่ได้รับคืน โดยไม่คิดบทต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวน เงินที่ได้รับคืน
๕. ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

## ๑๘. บทกำหนดโทษ

### โทษทางอาญา

๑. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือ ของ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้อง ระหว่างโทษจำคุก ไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
๒. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๘ หรือของพนักงาน ประเมิน ตามมาตรา ๔๔ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหาร ท้องถิ่nmอบหมาย ตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระหว่างโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท
๓. ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา ๓๓ ต้องระหว่างโทษปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

๔. ผู้ได้ขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้าย ไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด หรืออายัด ต้อง ระหว่างโทษจำคุก ไม่เกิน๑ปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๕. ผู้ได้ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตาม มาตรา ๘๐ ต้องระหว่างโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท

๖. ผู้ได้แจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลอกเลี่ยงการ เสียภาษี ต้องระหว่างโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๗. ในกรณีที่ผู้กระทำการผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำการผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจาก การสั่งการ หรือการกระทำการของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงาน ของนิติบุคคลนั้น หรือ ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องส่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่ส่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้เกิด บุคคลนั้นกระทำการผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับ ความผิดนั้น ๆ ด้วย

ความผิดตามข้อ ๑, ๒, ๓ และ ๔ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจ เปรียบเทียบ กำหนดค่าปรับได้ และเมื่อผู้กระทำการผิดชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน ๓๐ จัน ให้ถือว่า คดีเลิกกัน ถ้าผู้กระทำการผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายใน ระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกล เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

