



คู่มือสำหรับประชาชน : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน

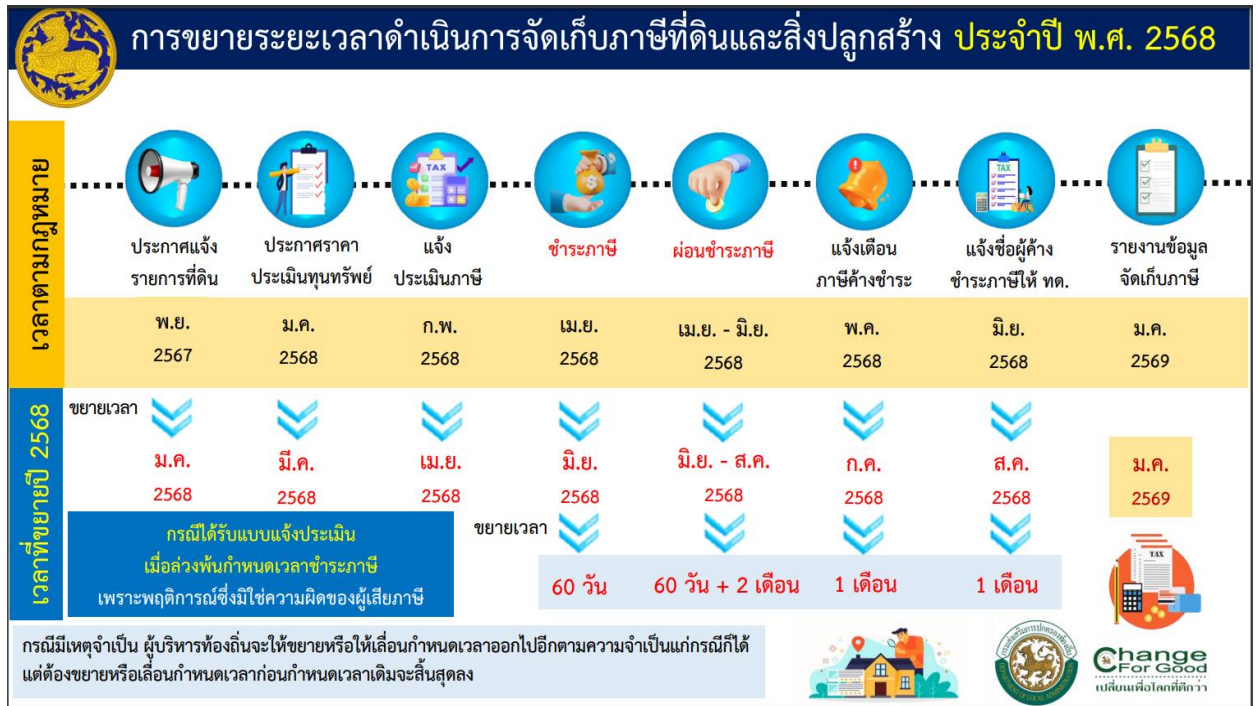
๑. ชื่อกระบวนการ : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๒. หน่วยงานเจ้าของกระบวนการ : งานพัฒนารายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน
๓. ประเภทของงานบริการ : กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยเดียว
๔. หมวดยุทธศาสตร์ของงานบริการ : รับแจ้ง รับชำระภาษี
๕. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง :
-พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒
๖. พื้นที่ให้บริการ : ในเขตพื้นที่ตำบลนาวังหิน อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
๗. ช่องทางการให้บริการ
 - ๑) สถานที่ให้บริการ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน อำเภอนาวังหิน จังหวัดชลบุรี
 - ๒) ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ - วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
ตั้งแต่เวลา ๐๘:๓๐ - ๑๖:๓๐ น.

๘. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข(ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากทรัพย์สินที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นโดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขดังนี้

ที่	เรื่อง	ระยะเวลาตามกฎหมาย	แบบฟอร์ม
๑	การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศ พร้อมจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ	ภายในเดือน พฤศจิกายน ของทุกปี	ภ.ด.ส.๓
๒	การประกวดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี	ภายในเดือน มกราคม ของทุกปี	ภ.ด.ส.๑
๓	การแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี	ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของทุกปี	ภ.ด.ส.๗
๔	การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี	ภายในเดือน เมษายน ของทุกปี	ภ.ด.ส.๑๑
๕	การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	๑.งวดที่ ๑ ภายในเดือน เมษายน ๒.งวดที่ ๒ ภายในเดือน พฤษภาคม ๓.งวดที่ ๓ ภายในเดือน มิถุนายน	
๖	การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ	ภายในเดือน พฤษภาคม ของทุกปี	
๗	การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา	ภายในเดือน มิถุนายน ของทุกปี	

๙. การขยายระยะเวลาดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.๒๕๖๘



๑๐. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ขั้นตอน

- ยื่นเอกสาร (ระยะเวลา ๑ นาที)
- ตรวจสอบเอกสาร (ระยะเวลา ๒ นาที)
- ออกใบเสร็จ (ระยะเวลา ๒ นาที)

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ

- งานพัฒนารายได้ กองคลัง
- งานพัฒนารายได้ กองคลัง
- งานพัฒนารายได้ กองคลัง

ระยะเวลา

ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น ไม่เกิน ๕ นาที

๑๑. รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

-เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสารยืนยันตัวตน	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
๑)	บัตรประจำตัวประชาชน	-	๑	๑	ชุด	-
๒)	ทะเบียนบ้านพร้อมสำเนา	-	๑	๑	ชุด	-
๓)	โฉนดที่ดินใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร	-	๑	๑	ชุด	-
๔)	หลักฐานการประกอบกิจการพร้อมสำเนาเช่นใบทะเบียนการค้าทะเบียนพาณิชย์	-	๑	๑	ชุด	-

๑๒. ประเภทและอัตราภาษี

๑๒.๑ ประเภทที่ ๑ ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้ประโยชน์สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เช่นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของอยู่เอง โดยจะต้องมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ และทะเบียนบ้าน รวมถึงหลังอื่น ๆ ที่เจ้าของมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ก็จะต้องจ่ายภาษีที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่อยู่อาศัยแบ่งออกเป็น ๓ รูปแบบ คือเจ้าของที่ดินควบคู่กับสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว (เช่น คอนโด ห้องชุด) และเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่า ๒ หลังขึ้นไป โดยแต่ละแบบมีรายละเอียดอัตราภาษีต่างกัน

๑. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐-๕๐ ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นภาษี
๕๐-๗๕ ล้านบาท	๐.๐๓%
๗๕-๑๐๐ ล้านบาท	๐.๐๕%
๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๑%

๒. บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐- ๑๐ ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นภาษี
๑๐-๕๐ ล้านบาท	๐.๐๒%
๕๐-๗๕ ล้านบาท	๐.๐๓%
๗๕-๑๐๐ ล้านบาท	๐.๐๕%
๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๑%

๓. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ๒ หลัง ขึ้นไป มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐- ๕๐ ล้านบาท	๐.๐๒%
๕๐-๗๕ ล้านบาท	๐.๐๓%
๗๕-๑๐๐ ล้านบาท	๐.๐๕%
๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๑%

๑๒.๒ ประเภทที่ ๒ ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้ประโยชน์ด้านการสร้างรายได้ เช่น สำนักงาน ออฟฟิศ ร้านอาหาร โรงแรม เป็นต้น โดยมีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐- ๕๐ ล้านบาท	๐.๓%
๕๐-๒๐๐ ล้านบาท	๐.๔%
๒๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๕%
๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๖%
๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๗%

๑๒.๓ ประเภทที่ ๓ ที่ดินเพื่อการเกษตร

ที่ดินเพื่อการเกษตร เป็นการใช้ประโยชน์ของที่ดินสำหรับเกษตรกรรมในรูปแบบต่างๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ไม่ว่าจะเป็นการทำไร่ ทำสวน ทำนา การเลี้ยงปศุสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ รวมถึงการทำสวนป่านาเกลือ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจด้วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม ซึ่งที่ดินสำหรับการเกษตร หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ใช้ประโยชน์ในการทำเกษตรกรรม ถ้าหากเป็นบริษัทจะต้องขึ้นทะเบียนการทำเกษตรกรรม และถ้าเป็นส่วนบุคคลธรรมดาจะต้องขึ้นทะเบียนเกษตรกรรมด้วย

๑. บุคคลธรรมดา มีอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐- ๕๐ ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นภาษี
๕๐-๑๒๕ ล้านบาท	๐.๐๑%
๑๒๕-๑๕๐ ล้านบาท	๐.๐๓%
๑๕๐-๕๕๐ ล้านบาท	๐.๐๕%
๕๕๐-๑,๐๕๐ ล้านบาท	๐.๐๗%
๑,๐๕๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๑%

๒. นิติบุคคล มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐- ๗๕ ล้านบาท	๐.๐๑%
๗๕-๑๐๐ ล้านบาท	๐.๐๓%
๑๐๐-๕๐๐ ล้านบาท	๐.๐๕%
๕๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๐๗%
๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๑%

๑๒.๔ ประเภทที่ ๔ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

สำหรับที่ดินรกร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้งานที่ดินให้เกิดประโยชน์เท่าที่ควร หรือที่ดินนั้นสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่กลับปล่อยให้ที่ดินว่างตลอดทั้งปีก็ต้องเสียภาษีเช่นกัน

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นที่ดินที่ไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์หรือถูกทิ้งร้าง มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
๐- ๕๐ ล้านบาท	๐.๓%
๕๐-๒๐๐ ล้านบาท	๐.๔%
๒๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๕%
๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๖%
๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป	๐.๗%

หมายเหตุ : หากปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่านานต่อเนื่องมากกว่า ๓ ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% ในทุก ๆ ๓ ปี โดยมีเพดานภาษีสูงสุดไม่เกิน ๓%

๑๓. สูตรการคำนวณ

๑. ภาษีที่ดินเพื่อการเกษตร สูตรการคำนวณ คือ มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษีที่ดิน = ภาษีที่ต้องจ่าย

ตัวอย่างการคำนวณ : A เป็นเจ้าของบริษัทสีข้าว จดทะเบียนในนามนิติบุคคล มีที่ดินเพื่อการเกษตร สำหรับปลูกข้าวมูลค่า ๙๐ ล้านบาท

* อัตราภาษีที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการเกษตรมูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท อยู่ที่ ๐.๐๓%

* คิดเป็น $๙๐,๐๐๐,๐๐๐ \times ๐.๐๓\% = ๒๗,๐๐๐$ บาท

* ดังนั้น A มีภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรที่ต้องจ่าย คือ ๒๗,๐๐๐ บาท

๒ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



สูตรการคำนวณคือ: (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี = ภาษีที่ต้องจ่าย

ตัวอย่างการคำนวณ : B เป็นเจ้าของที่ดินมูลค่า ๖๐ ล้านบาท และมีบ้านเดี่ยวมูลค่า ๒๐ ล้านบาท

* อัตราภาษีบุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวมูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท อยู่ที่ ๐.๐๕%

* คิดเป็น $(๖๐,๐๐๐,๐๐๐ + ๒๐,๐๐๐,๐๐๐) \times ๐.๐๕\% = ๔๐,๐๐๐$ บาท

* ดังนั้น B มีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องจ่ายคือ ๔๐,๐๐๐ บาท

๓. ห้างชุด



สูตรการคำนวณภาษีที่ดินสำหรับห้างชุดคือ

มูลค่าห้างชุด (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี = ภาษีที่ต้องจ่าย

ตัวอย่างการคำนวณ : C เป็นเจ้าของคอนโดมูลค่า ๓๐ ล้านบาท

* อัตราภาษีบุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวมูลค่า ๑๐ - ๕๐ ล้านบาท อยู่ที่ ๐.๐๒%

* คิดเป็น $๓๐,๐๐๐,๐๐๐ \text{ บาท} \times ๐.๐๒\% = ๖,๐๐๐$ บาท

* ดังนั้น C มีภาษีที่ดินสำหรับคอนโดที่ต้องจ่ายคือ ๖,๐๐๐ บาท

๑๔. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดหย่อนภาษี

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดหย่อนภาษีนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นที่ ๆ ในกิจการผลิต สาธารณูปโภค หรือสร้างสาธารณประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป ตามประกาศ ณ ปัจจุบันมีการลดหย่อนภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ๒ แบบ ดังนี้

๑๔.๑ ที่ดินที่ได้รับการลดหย่อนภาษี ๕๐%

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับสิทธิลดหย่อนภาษี ๕๐% ได้แก่

- ๑) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองจากมรดกและได้จดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นแล้วก่อนวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒
- ๒) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้า ที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการผลิตไฟฟ้า
- ๓) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อนเพื่อการผลิตไฟฟ้า

๑๔.๒ ที่ดินที่ได้รับการลดหย่อนภาษี ๙๐%

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีลง ๙๐% ได้แก่

- ๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่สถาบันการเงิน เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงานดังกล่าว
- ๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยหรือการอุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว
- ๓) ที่ดินหรือสิ่งก่อสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด (คอนโด) เป็น เวลาไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว
- ๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจกรรมของสถาบันอุดมศึกษาเอกชน
- ๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของโรงเรียนเอกชนในระบบและนอกระบบ ประเภทสอนศาสนาหรือประเภทศูนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด หรือประเภทสถาบันศึกษาปอเนาะ
- ๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชน เช่น สวนสัตว์ สวนสนุก ที่จอดรถไฟฟ้า ลานจอดรถสาธารณะในสถานีขนส่ง เป็นต้น

๑๕. บทลงโทษ ผู้ที่เล็งหรือเพิกเฉยต่อการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ถือว่ามีความผิดและต้องได้รับ โทษทางกฎหมาย โดยแบ่งออกเป็น ๓ ระดับดังนี้

๑๕.๑ เบี้ยปรับ ในกรณีไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด จะมีเบี้ยปรับตามลำดับขั้น ดังนี้

- ๑) คิดเบี้ยปรับ ๑๐% จากภาษีที่ค้างชำระ หากไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนดแต่จ่ายก่อน ได้รับหนังสือเตือน
- ๒) คิดเบี้ยปรับ ๒๐% จากภาษีที่ค้างชำระ หากไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนดแต่จ่ายภายใน ระยะเวลาที่แจ้งตามหนังสือเตือน
- ๓) คิดเบี้ยปรับ ๔๐% จากภาษีที่ค้างชำระ หากไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด และล่าช้ากว่า ระยะเวลาที่แจ้งตามหนังสือเตือน

๑๕.๒ เงินเพิ่ม

เงินเพิ่ม คือ ดอกเบี้ยจากการจ่ายภาษีล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยเริ่มนับจากวันที่เลยกำหนด ชำระภาษี คิดอัตราดอกเบี้ย ๑% ต่อเดือนของเงินภาษีที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

๑๕.๓ โทษทางอาญา

มีโทษจำคุกสูงสุด ๒ ปี และปรับสูงสุดไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิดเอง อาจส่งผลให้กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับ โทษทางอาญาเช่นเดียวกัน

