



# คู่มือการปฏิบัติงาน ด้านการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(สำหรับเจ้าหน้าที่)

ของ

องค์การบริหารส่วนตำบลบัวสลี  
อำเภอแม่ลาว จังหวัดเชียงราย



# คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้ เป็นเอกสารของทางหน่วยงาน ซึ่งได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการจัดระบบงานให้สอดคล้องต่อการปฏิบัติ ซึ่งได้รวบรวมความรู้เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ขั้นตอนการจัดเก็บภาษี การประเมินภาษี การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีชำระเกินกำหนดระยะเวลา การคืนเงินภาษี การอุทธรณ์การประเมินภาษี แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ เป็นต้น

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลบัวสลี

# สารบัญ

| ลำดับที่ | เรื่อง  | หน้า |
|----------|---|------|
| 1.       | ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี  | 1    |
| 2.       | ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี                               | 1    |
| 3.       | ฐานภาษี   | 2    |
| 4.       | ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด | 2    |
| 5.       | ผู้มีหน้าที่เสียภาษี  | 2    |
| 6.       | การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี               | 2    |
| 7.       | หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี        | 2-3  |
| 8.       | ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ  | 3-4  |
| 9.       | แผนผัง  | 5    |

## ภาคผนวก

- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง

### 1.1 ที่ดิน หมายความว่า

พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย (แม่น้ำ และทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่

1.1.1 ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่า ได้ทำ ประโยชน์ นส.3 , น ส.3ก , นส.3ข

1.1.2 ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ ของบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล เช่น สปก.4 , ก.ส.น. , ส.ค.1 , นค.1 , นค.3 , ส.ท.ก.1 ก , ส.ท.ก.2 ก น ส.2(ใบ จอง) และ ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์

1.2 สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลเอาเข้าอยู่อาศัยหรือ ใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่ เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือ พาณิชยกรรม และหมายความรวมถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจใช้อยู่อาศัยได้ หรือมิไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่ดิน ปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสีย ภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้

## 2. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษีพระราชบัญญัติภาษีที่ ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้กำหนด รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา 8 ดังนี้

2.1 ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ

2.2 ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือ องค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษี

2.3 ทรัพย์สินที่เป็นการทำกรสถานทูต

2.4 ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

2.5 ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ซึ่งประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะหรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักบวช นักพรต บาทหลวง ทุกศาสนา ศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

2.6 ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ

2.7 ทรัพย์สินที่ใช้เป็นมูลนิธิหรือองค์การหรือสุสานสาธารณะกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนดเฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์จึงจะได้รับการยกเว้นภาษี

2.8 ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตาม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรี ว่าการกระทรวงการคลังประกาศก าหนด

2.9 ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

2.10 ที่ดินเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น

2.11 ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

2.12 ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3. **ฐานภาษี คือ** มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

4. **ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ** ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ตามมาตรา 36 และมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562 กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติ

5. **ผู้มีหน้าที่เสียภาษี**

5.1 บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

5.2 ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

6. **การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี** ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษีให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี โดยดำเนินการดังนี้

6.1 ระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้ได้รับแต่งตั้ง

6.2 ให้แต่งตั้งปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นพนักงานประเมิน แต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลังหรือหัวหน้าส่วนการคลัง เป็นพนักงานเก็บภาษี และแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่าง หรือหัวหน้าส่วนโยธาและเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีเป็นพนักงานสำรวจ

6.3 กรณีพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นการชั่วคราว ให้แต่งตั้งพนักงานเป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราว

7. **หน้าที่ และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี**

7.1 **พนักงานสำรวจ**

7.1.1 สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

7.1.2 มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือเวลาทำการ

7.1.3 มีอำนาจเรียกเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี

7.2 **พนักงานประเมิน**

7.2.1 มีหน้าที่ประเมินภาษี

7.2.2 มีอำนาจเรียกผู้เสียหายหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลัก ฐานมาตรวจสอบ  
ภายในระยะเวลาที่กำหนด

### 7.3 พนักงานเก็บภาษี

7.3.1 รับชำระและเร่งรัดการชำระภาษี

## 8. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ

8.1 การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

8.1.1 กำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจโดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ณ ที่ทำการของ  
องค์กรปกครองท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

8.1.2 ในขณะที่เข้าสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวทุกครั้ง

8.1.3 การสำรวจที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างให้สำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน บุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน หากมีการใช้หลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์

8.1.4 การสำรวจที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง

- ชื่อ และที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน บุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดินเอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่  
ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
- ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เมื่อต้องการทราบรหัส ประเภทสิ่งปลูกสร้างให้เข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์

## 8. 2 การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

8.2.1 เมื่อสำรวจข้อมูลเรียบร้อยแล้วให้นำข้อมูลกรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
และแบบบัญชีรายการห้องชุด

8.2.2 ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครอง

8.2.3 ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ  
หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์

## 8.3 การคำนวณภาษี

8.3.1 กรณีที่ดิน (เกษตรกรรม) จำนวนเนื้อที่ดิน (ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

\*\*\*ใน 3 ปี แรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี 2563 - 2565 จะได้ รับการยกเว้นภาษี

## 8.3.2 กรณีบ้านพักอาศัย

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>วิธีคำนวณ</b> จำนวนมูลค่าของที่ดิน | = จำนวนเนื้อที่ดิน (ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา  |
| จำนวนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง              | = พื้นที่ (ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา         |
| อายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)     | = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง (%) |
| ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง      | = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง                  |

\*\*\* มีชื่อในทะเบียนบ้าน และฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น

\*\*\* ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน และฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี 0.02 %

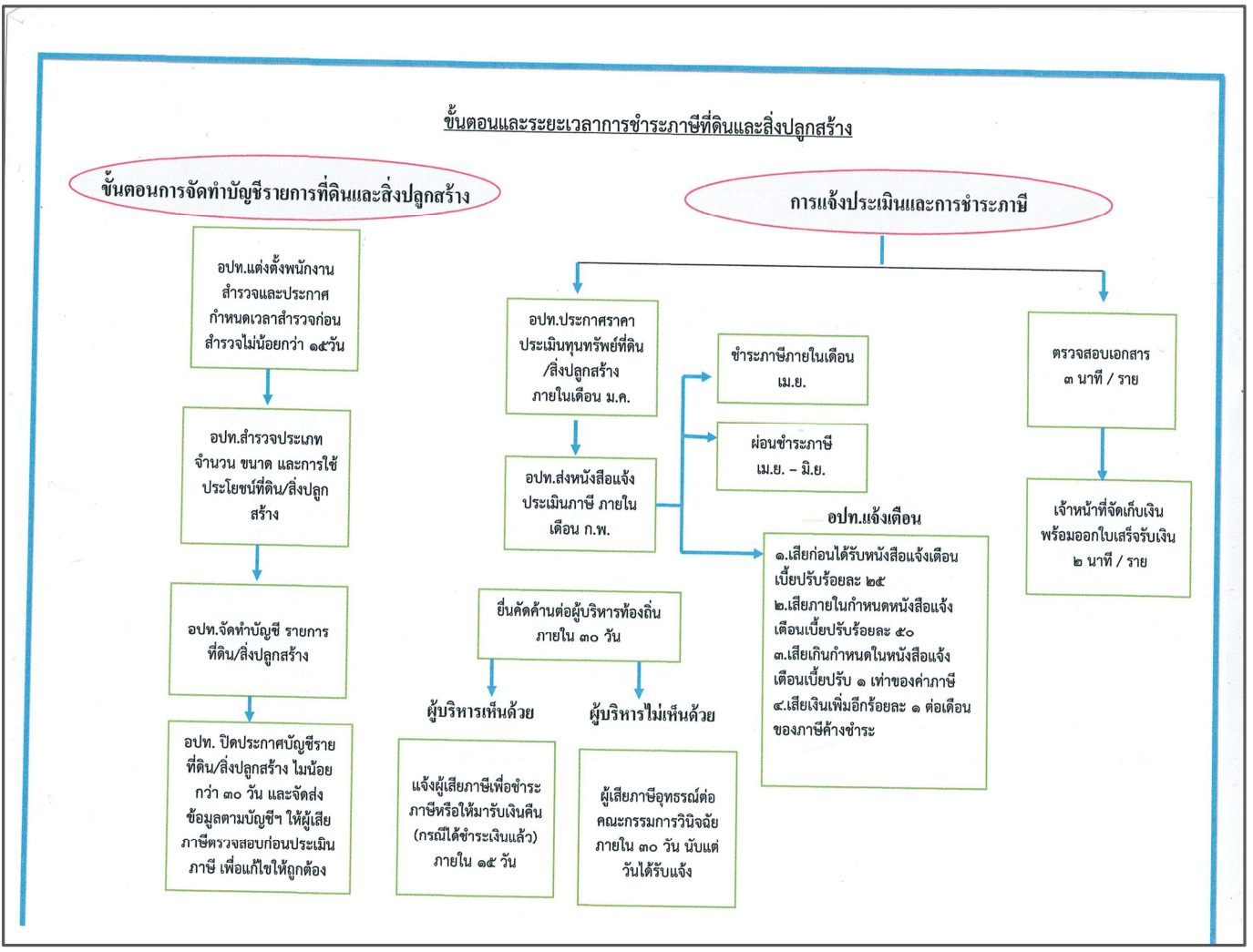
## 8.3.3 กรณีประเภทอื่น

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>วิธีคำนวณ</b> จำนวนมูลค่าของที่ดิน | = จำนวนเนื้อที่ดิน (ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา  |
| จำนวนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง              | = พื้นที่ (ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา         |
| อายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)     | = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง (%) |
| ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง      | = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง                  |

\*\*\* ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3 %

\*\*\* ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน และฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี 0.3 %

### แผนผังและขั้นตอนการดำเนินงาน





**ภาคผนวก**

## ภาคผนวก

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- พระราชกฤษฎีกากดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
- กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงการงดหรือลดเบี้ยปรับ พ.ศ. 2562
- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 พ.ศ. 2562
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิ หรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เหตุจำเป็นทางราชการซึ่งบุคคลธรรมดาต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน