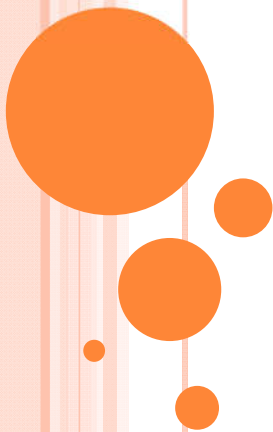


ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



๑. การสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ก่อนการสำรวจ

อปท.

แต่งตั้ง
เจ้าพนักงานสำรวจ

ประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะ
ดำเนินการสำรวจ (ปิดประกาศ
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน)

แสดงบัตร
ประจำตัวต่อ
บุคคลที่
เกี่ยวข้อง

สำรวจทรัพย์สินประเภทที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด (ประเภท
จำนวน ขนาด การใช้ประโยชน์
อายุของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

ประชาชนอำนวยความสะดวก
ตามสมควร

○ คำสั่ง (อปท.)

○ ที่...../.....

○ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

○

○ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จึงแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงาน
เก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ดังนี้

○ ๑.เป็นพนักงานประเมิน

○ ๒.เป็นพนักงานเก็บภาษี

๓.เป็นพนักงานสำรวจ

○ ทั้งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

(.....)

(ผู้บริหารท้องถิ่น)

○ ประกาศ.....

○ เรื่อง การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

○

○ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.เจ้าพนักงานสำรวจ ได้แก่
จะเข้าทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....ตั้งแต่
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.ระหว่างเวลา.....น.
ถึง
เวลา.....น.

○ จึงประกาศให้เจ้าของที่ดินแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินและรายการอื่นๆ ต่อ
เจ้าพนักงานสำรวจตามวัน เวลา ที่กำหนดข้างต้น

○ ประกาศ ณ วันที่.....

○ (ลงชื่อ).....

○ ผู้บริหารท้องถิ่น

แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจแบบท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง แบบบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ด้านหน้า

รูปถ่ายขนาด ๒.๕ x ๓ ซม.	เลขประจำตัวประชาชน
	ชื่อ ตำแหน่ง..... สังกัด.....
ลายมือชื่อ	พนักงานสำรวจตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ตำแหน่ง..... ผู้ออกบัตร

๕.๔ ซม.

๘.๔ ซม.

ตราประทับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ออกบัตร

ด้านหลัง

บัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. (ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น).....
เลขที่...../..... จังหวัด.....
วันออกบัตร...../...../..... บัตรหมดอายุ...../...../.....

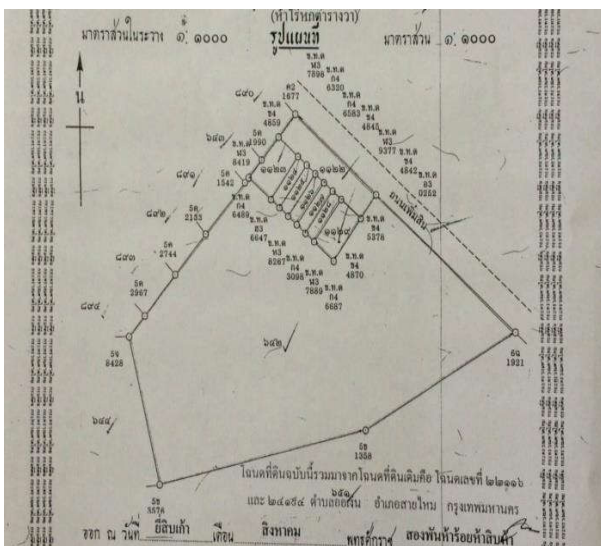
๕.๔ ซม.

๘.๔ ซม.

วิธีการสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. วัดขนาดของที่ดิน (ตร.ว.)

(กรณีใช้ประโยชน์อย่างเดียวให้วัดขนาดของที่ดินเต็มทั้งแปลง)



(กรณีใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท
ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์)



๒. วัดขนาดของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (ตร.ม.)
(กรณีใช้ประโยชน์อย่างเดียวกันให้วัดขนาด กว้าง * ยาว * จำนวนชั้น)



(กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างหลังเดียวกัน
ให้วัดขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังและวัดแยกตามการใช้ประโยชน์)



ห้องชุด เช่น คอนโด (ให้วัดพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเป็น ตร.ม.)



๓. สำรวจประเภท ลักษณะ และอายุของสิ่งปลูกสร้าง

ตึก



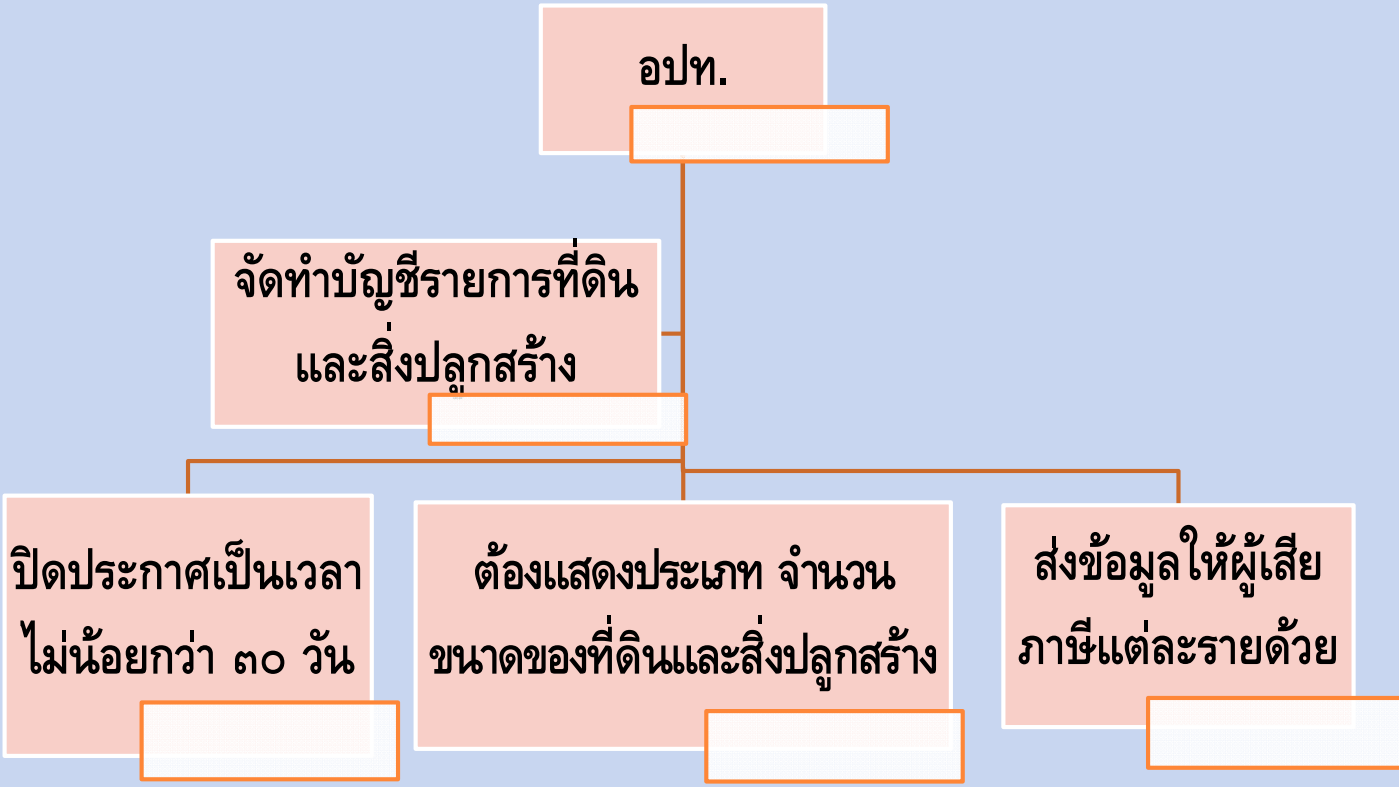
ครึ่งตึกครึ่งไม้



ไม้



๒. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



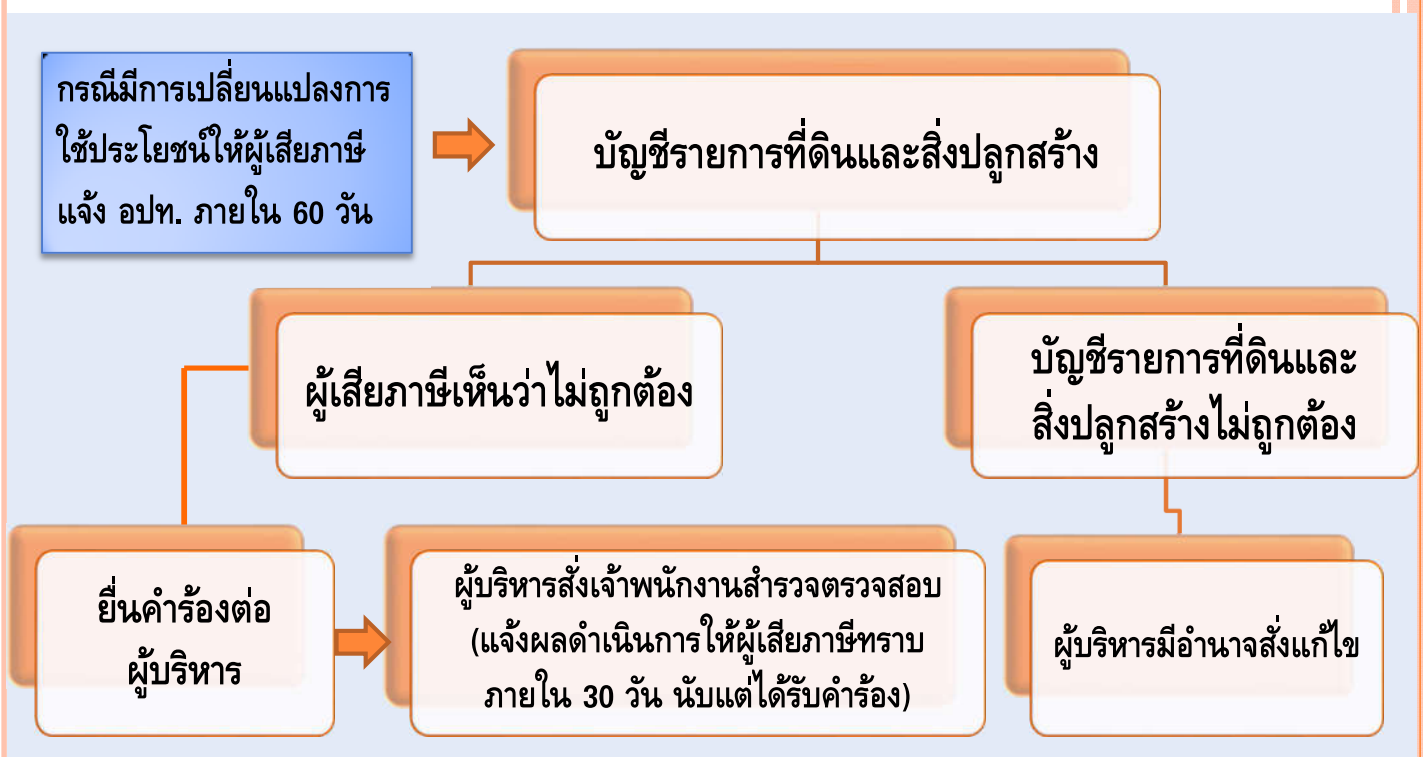
ร.ด.ส.														
แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง														
ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....														
รายการที่ดิน										รายการสิ่งปลูกสร้าง				
ที่	ประเภทที่ดิน (๑)	เลขที่เอกสารสิทธิ์ (๒)	ตำแหน่งที่ดิน (๓)		สถานที่ตั้ง (หมู่ที่/ชุมชน, ตำบล) (๔)	จำนวนเนื้อที่ดิน (๕)			ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ว.) (๖)					หมายเหตุ
			เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ		ไร่	งาน	ตร.ว.	เกษตรกรรม (๖.๑)	อยู่อาศัย (๖.๒)	อื่นๆ (๖.๓)	ใช้ประโยชน์หลายประเภท (๖.๔)	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ (๖.๕)	
๑	โฉนด	๕๕๓๙	๕๕๖	๕๕๖๒	ม.๒ ต.	๑๐	๒	๖๐	๔๐๐๐			๒๖๐		
๒	โฉนด	๕๕๘๓	๔๒๘	๑๒๓๔	ม.๒ ต.	๑	๑๐					๑๑๐		
๓	น.ส.๓ก	๒๕	๒๕๖		ม.๓ ต.	๑	๗๐		๑๗๐					
๔	พ.ค.				ม.๑ ต.	๑๐	๒	๔	๔๒๐๔					

แบบบัญชีรายการห้องชุด

ชื่อ อปท.

ที่	ชื่ออาคารชุด	เลขทะเบียน อาคารชุด	ที่ตั้ง				เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ลักษณะการทำประโยชน์ (ตร.ม.)			หมายเหตุ
			โฉนดเลขที่	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ			อยู่อาศัย	อื่นๆ	ว่างเปล่า/ ไม่ทำ ประโยชน์	
๑	อาคารสินทรัพย์	๒๒๒๔	๕๕๓	๑๑๔	บางเขน	บางเขน						
	อาคาร ๑						๒๐๐/๑	๕๐	๕๐			
							๒๐๐/๒	๕๐	๕๐			

การแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



2. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินภาษี

ราคาประเมิน

- กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้ อบท. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการ ประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมิน

ประกาศ

- อบท. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และประกาศอัตราภาษี **ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์** ของปี

การประเมิน

- นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษี ตามการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

แจ้งประเมิน

- อบท. แจ้งการประเมิน โดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษี **ภายในเดือนกุมภาพันธ์**

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (1)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	xxxx	แบ่ง 5 กลุ่ม
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	xxxx	และประเภท
300	ประเภทห้องแถว	xxxx	สิ่งปลูกสร้าง
400	ประเภทตึกแถว	xxxx	อื่นๆ รวม
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	xxxx	27 รายการ

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (2)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตรม.	xxxx	แบ่ง 5 กลุ่ม
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตรม.	xxxx	และประเภท
505	สถานศึกษา	xxxx	สิ่งปลูกสร้าง
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	xxxx	อื่นๆ รวม
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	xxxx	27 รายการ
507	โรงแรมหรู	xxxx	
508	สถานพยาบาล	xxxx	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	xxxx	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	xxxx	
510	ภัตตาคาร	xxxx	

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (3)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
511/1	ห้างสรรพสินค้า	XXXX	ประเภท
511/2	อาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
512	สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	XXXX	อื่นๆ
513	โรงงาน	XXXX	รวม 27 รายการ
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตรม.	XXXX	
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตรม.	XXXX	
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	XXXX	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	XXXX	
519	อาคารจอดรถ	XXXX	

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (4)

ลำดับรหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตรม.	หมายเหตุ
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	XXXX	ประเภท
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	XXXX	สิ่งปลูกสร้าง
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	XXXX	อื่นๆ
523	ห้องน้ำรวม	XXXX	รวม 27 รายการ
524	สระว่ายน้ำ	XXXX	
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	XXXX	
526	ลานคอนกรีต	XXXX	
527	ท่าเทียบเรือ	XXXX	

การหักค่าเสื่อมสภาพของสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท	ค่าเสื่อมสภาพ (ร้อยละ)
ตึก	ปีที่ 1-10 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11-42 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 43 เป็นต้นไป ร้อยละ 76 ตลอดอายุใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16-21 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 22 เป็นต้นไป ร้อยละ 85 ตลอดอายุใช้งาน
ไม้	ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16-18 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7 ต่อปี ปีที่ 19 เป็นต้นไป ร้อยละ 93 ตลอดอายุใช้งาน

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง																																																
อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕	๑๖	๑๗	๑๘	๑๙	๒๐	๒๑	๒๒	๒๓	๒๔	๒๕	๒๖	๒๗	๒๘	๒๙	๓๐	๓๑	๓๒	๓๓	๓๔	๓๕	๓๖	๓๗	๓๘	๓๙	๔๐	๔๑	๔๒	๔๓	๔๔	๔๕	๔๖	๔๗	๔๘
ประเภทตึก หักร้อยละ	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๒	๑๔	๑๖	๑๘	๒๐	๒๒	๒๔	๒๖	๒๘	๓๐	๓๒	๓๔	๓๖	๓๘	๔๐	๔๒	๔๔	๔๖	๔๘	๕๐	๕๒	๕๔	๕๖	๕๘	๖๐	๖๒	๖๔	๖๖	๖๘	๗๐	๗๒	๗๒	๗๖ % ตลอดอายุการใช้งาน					
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	๒	๔	๖	๘	๑๐	๑๔	๑๘	๒๒	๒๖	๓๐	๓๔	๓๘	๔๒	๔๖	๕๐	๕๕	๖๐	๖๕	๗๐	๗๕	๘๐	๘๕ % ตลอดอายุการใช้งาน																										
ประเภทไม้ หักร้อยละ	๓	๖	๙	๑๒	๑๕	๒๐	๒๕	๓๐	๓๕	๔๐	๔๕	๕๐	๕๕	๖๐	๖๕	๗๒	๗๙	๘๖	๙๓ % ตลอดอายุการใช้งาน																													

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้แนบจำนวนตามปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี



บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่	ลักษณะการทำประโยชน์	ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง								รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่าที่ดินที่ได้รับยกเว้น (บาท)	คงเหลือทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี (บาท)	อัตราภาษี
				จำนวนเนื้อที่ดิน			จำนวนเป็นตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว.	รวมราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์)	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม		ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม (บาท)					
				ไร่	งาน	วา		อายุโรงเรือน (ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)												
					</																

หมายเหตุ

ลักษณะการทำประโยชน์

๑ ประกอบเกษตรกรรม

๒ อยู่อาศัย

๓ อื่นๆ

๔ ที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ



บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของอาคารชุด/ห้องชุด

ที่	ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด	เลขทะเบียนอาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ห้องชุด	ลักษณะการทำประโยชน์	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมินอาคารชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)

หมายเหตุ

ลักษณะการทำประโยชน์

๑ ประกอบเกษตรกรรม

๒ อยู่อาศัย

๓ อื่นๆ

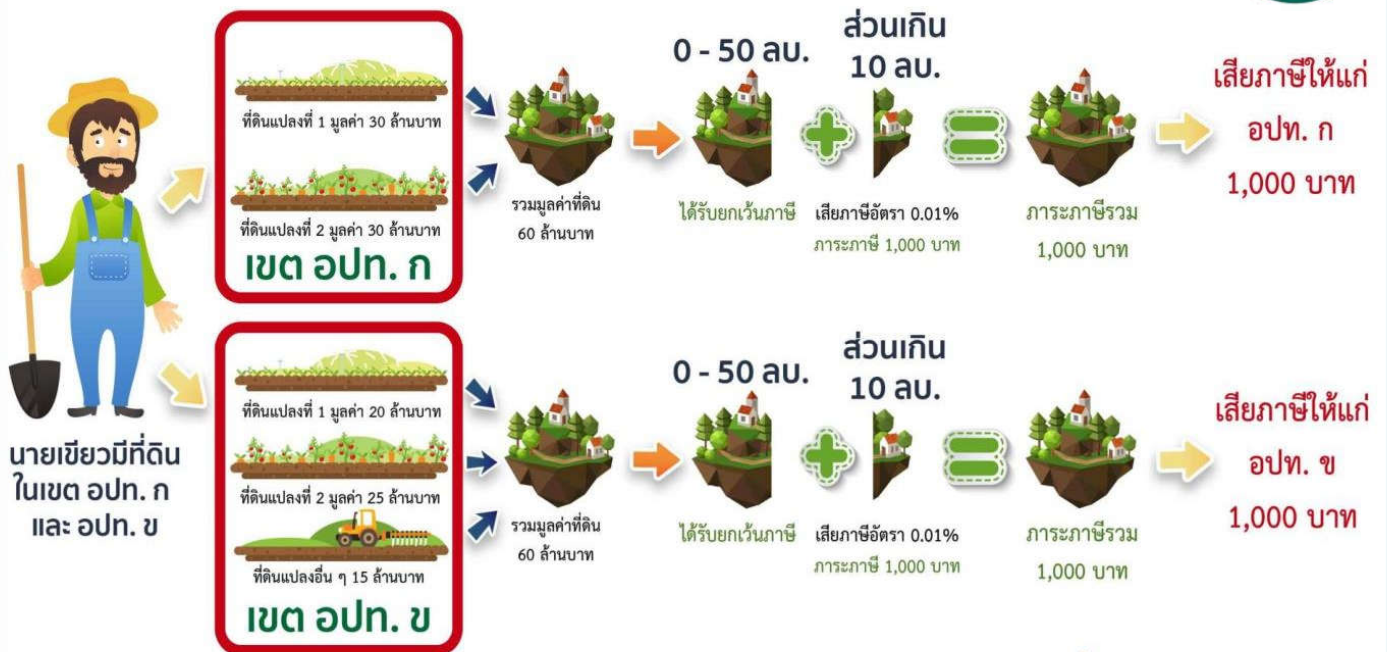
๔ ที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ



3. การคำนวณ และการประเมินภาษี



การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



สรุป

ภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท



Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย)

นาย ก. ที่ดิน 100 ตารางวา ตารางวาละ 30,000 บาท มีบ้านไม้ 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 80 ตารางเมตร อายุ 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท

1. คำนวณที่ดิน = $100 \times 30,000 = 3,000,000$ บาท

2. คำนวณสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) = $80 \times 600 = 48,000$ บาท

หักค่าเสื่อมร้อยละ 40 ต่อปี $48,000 - 19,200 = 28,800$ บาท

3. ที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง $3,000,000 + 28,800 = 3,028,800$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น)

○ นาย ก. มีที่ดิน 100 ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ 30,000

ให้ลูกปลูกบ้านพักอาศัย 1 หลังเต็มพื้นที่ บ้านไม้ 1 ชั้น

พื้นที่ 80 ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน

-นาย ก. (ที่ดิน)

$$100 \times 30,000 = 3,000,000 \times 0.02\% = 600 \text{ บาท}$$

-ลูก (บ้าน) $80 \times 600 = 48,000$ หักค่าเสื่อมร้อยละ 40

$$48,000 - 19,200 = 28,800 \text{ (ไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้น)}$$

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิดา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา :   ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี หอ้งชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด ยกเว้น 50 ล้านบาท] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน มูลค่าอาคารทั้งหมด] อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หอ้งชุด 2 หอ้ง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

: ให้ อปท. จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่ รมว.กค. และ รมว.มท.ประกาศกำหนด

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท



การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า)] - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

- หมายเหตุ :
1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
 2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

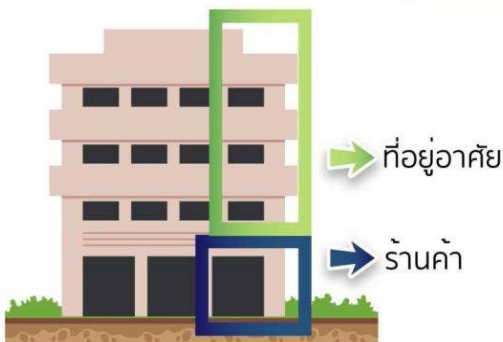
การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า



→ ที่อยู่อาศัย

→ ร้านค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน - สัดส่วนทำการค้า)] - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณตามสัดส่วน

ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมินต่อ ตร.ว. 74,000 บ.

สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมินต่อ ตร.ม. 45,000 บ.

1.ราคาประเมินที่ดิน = $50 \times 74,000 = 3,700,000$ บาท

2.ราคาส่ปลูกสร้าง = $90 \times 45,000 = 4,050,000$ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

คำนวณตามสัดส่วน

○ ชั้นล่างประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. = $30 \times 100/90 = 33\%$

= $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท

○ 2 ชั้นบนใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 67\%$

= $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

ภ.ด.ส.

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่...../..... สำนักงาน/ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

๑. ที่ดิน จำนวนแปลง

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....ห้อง/หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน
.....บาท (.....) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดง
รายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงาน/ที่ทำการ
.....ภายในเดือนเมษายนของทุกปี หรือ.....

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙
และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมิน
ไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหาร
ท้องถิ่นตามแบบ ภ.ด.ส. ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่น
ไม่เห็นชอบกับคำร้องนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์
ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์
มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และ
มาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานประเมิน



ภาคที่.....

เล่มที่.....

เลขที่.....

ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วันที่.....เดือน พ.ศ.

ได้รับเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก.....

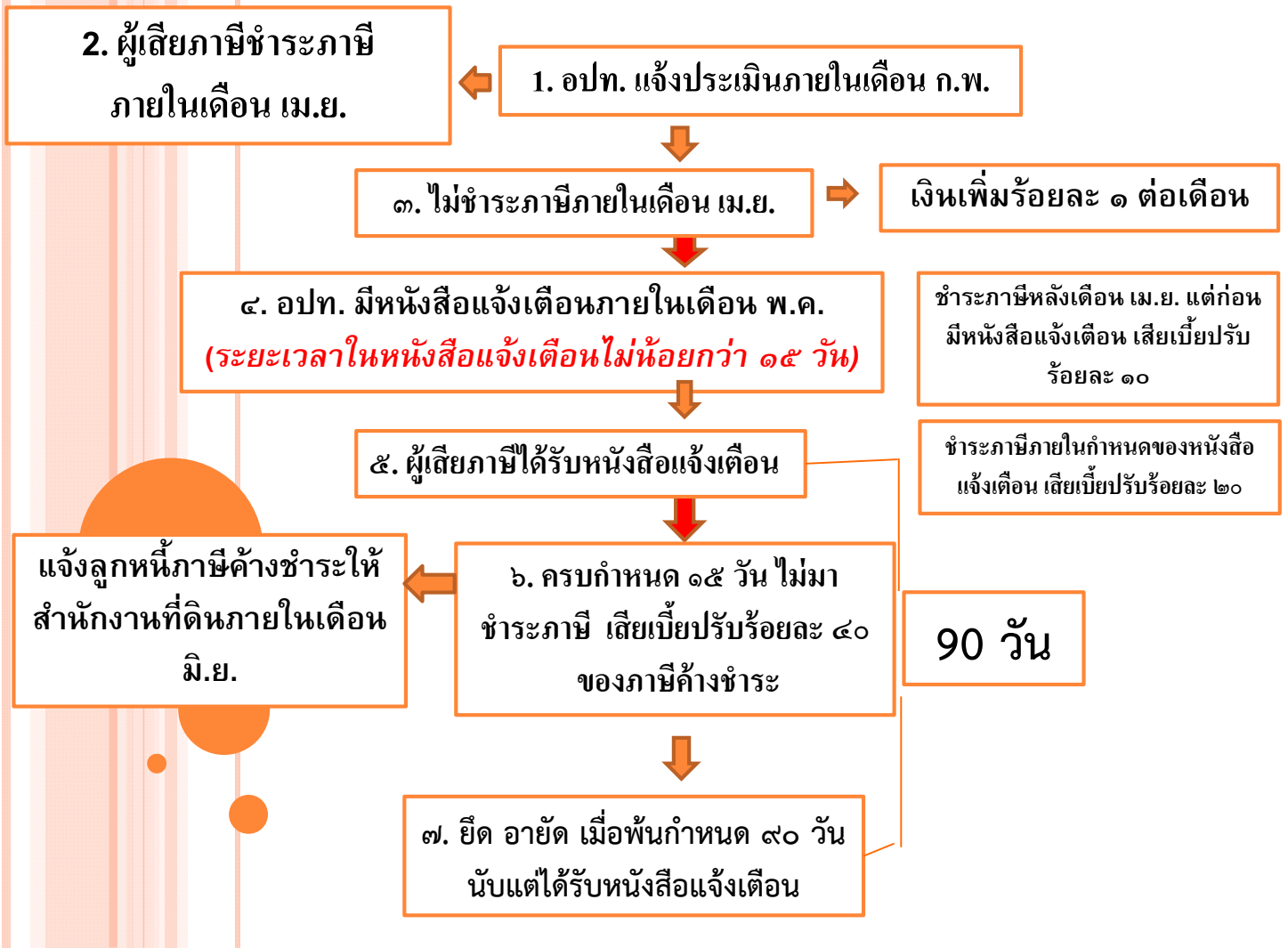
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ตามหนังสือแจ้งการประเมิน

เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่	รายการ	จำนวนเงิน		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
๑	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
๒	เบี้ยปรับ ร้อยละ.....			
๓	เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา.....เดือน			
ตัวอักษร (.....)				

4. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ



5. การคัดค้าน อุทธรณ์ และฟ้องคดีภาษี

1. ยื่นคำคัดค้านต่อ**ผู้บริหารท้องถิ่น** (แบบคำคัดค้าน)
ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษี

ภ.ด.ส.

คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี
พ.ศ.ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้า
ได้รับเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. นั้น

ข้าพเจ้า.....ขอยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี
หรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง เนื่องจาก

โดยข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐาน จำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาทบทวนการประเมิน
หรือการเรียกเก็บภาษีใหม่

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง
(.....)

2. ไม่เห็นด้วยสามารถยื่นอุทธรณ์**คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การ
ประเมินภาษี**...ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน จพง.ที่دينจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการ
และผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ ผวจ. แต่งตั้งจำนวน ๑ คน ผู้แทนของ
ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. ในจังหวัด ไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ
ผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานและกรรมการแต่งตั้งไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ และ
ข้าราชการ สกจ. ที่ ผวจ. แต่งตั้ง เป็นเลขาฯ และผู้ช่วยเลขาฯ

มีอำนาจ

- สั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ
อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษี หรือได้คืนภาษี

3. ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยฟ้องเป็นคดีต่อ**ศาล**ภายใน 30 วัน
นับแต่ได้รับทราบผลคำวินิจฉัย



กรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติ

1. หารื้อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
2. คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำไปยัง มท. เพื่อพิจารณา
3. มท. เห็นด้วย แจ้งให้คณะกรรมการฯ ทราบ ภายใน 15 วัน และแจ้งให้คณะกรรมการฯ และ อบท. ในจังหวัดอื่นทราบ
4. มท. ไม่เห็นด้วย ส่งเรื่องหารือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (1)

-ในชั้นการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ กกก.กฤษฎีกา (คณะที่ ๑๒) ได้กำหนดให้มี **คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ประกอบด้วย ปลัด กค. เป็นประธาน ปลัด มท. อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อสธ. อธิบดีกรมสรรพากร ผอ.สศค. เป็นกรรมการ และและมี ขรก.สศค. เป็นเลขานุการ

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2)

- คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. นี้ ตามที่ คกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้คำปรึกษา/คำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่น และส่งให้ มท. ซึ่งไม่เห็นด้วยให้ส่ง **คกก. ดังกล่าว** หรือตามที่ กค. หรือ กทม. ร้องขอ เพื่อวินิจฉัย และคำวินิจฉัยให้เป็นที่สุด

บทเฉพาะกาล (1)

-บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. นี้ **ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปในการจัดเก็บภาษีดังกล่าวที่ต้องเสียหรือพึงชำระหรือค้างชำระก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.**

บทเฉพาะกาล (2)

- เพิ่มเติมบทเฉพาะกาล กำหนดให้กรมที่ดิน
จัดส่ง ข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ์
ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของ
อปท. ให้แก่ อปท. นั้น เพื่อใช้เตรียมการจัดเก็บ
ภาษีภายใน 60 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้มี
ผลใช้บังคับ

การบรรเทาภาระภาษี

- ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้าง
ในกรณีที่ผู้เสียภาษีชำระภาษีสูงกว่าภาษีที่ต้องเสีย
ในปีก่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ให้ผู้เสียภาษีเสียตามจำนวนเดิมก่อน เหลือภาษี
เท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

การบรรเทาภาระภาษี

หลักการ ให้เสียภาษีตามจำนวนภาษีเดิมก่อน
ภาษีที่เหลือเท่าใด ให้เสียภาษีดังนี้

1. ปีที่ 1 ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2. ปีที่ 2 ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3. ปีที่ 3 ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

ประกอบด้วย ผวจ. เป็นประธาน ปลัดจังหวัด จพง.ที่ดินจังหวัด
ธนากรักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่
ผวจ. แต่งตั้งจำนวน 1 คน นายก อบจ. นายกเทศมนตรี 5 คน
นายก อบต. 5 คน และผู้บริหารของ อบท. อื่นในจังหวัด 1 คน
เป็นกรรมการ ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ

มีอำนาจหน้าที่

1. ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่น
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีของ อปท. ในจังหวัด
3. รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี และจัดส่งให้ มท. รวมทั้งรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี
4. ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น



แผนดำเนินการเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ อปท.

ที่	การดำเนินการ	ระยะเวลา
๑	สำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ และ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ฯ	ม.ค. - ก.พ. ๖๒
๒	นำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สำรวจได้มาจัดทำฐานข้อมูล	ก.พ - มี.ค ๖๒
๓	เมื่อร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับ กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินให้ อปท. ภายใน ๖๐ วัน	เม.ย - พ.ค ๖๒
๔	นำข้อมูลรูปแปลงที่ดินลงในโปรแกรมแผนที่ภาษี	เม.ย - พ.ค. ๖๒
๕	แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ และประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มี.ค. - พ.ค. ๖๒
๖	สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. เพิ่มเติม	เม.ย. - พ.ย. ๖๒
๗	จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พ.ค. - พ.ย. ๖๒
๘	ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มิ.ย. - พ.ย. ๖๒
๙	ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข	พ.ย. - ธ.ค. ๖๒
๑๐	ผู้บริหารเห็นว่าไม่ถูกต้องแก้ไข และแจ้งผู้ร้องทราบภายใน ๑๕ วัน	พ.ย. - ธ.ค. ๖๒
๑๑	กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อปท. ก่อนวันที่ ๑ ก.พ.	พ.ย. - ธ.ค. ๖๒
๑๒	อปท. ประกาศราคาประเมิน อัตราภาษีที่จัดเก็บ	ธ.ค. ๖๒ - ม.ค. ๖๓
๑๓	แจ้งการประเมิน	ก.พ. ๖๓
๑๔	ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน	ก.พ. - เม.ย. ๖๓