



คู่มือปฏิบัติงาน

การชำระภาษีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองเกษตร

อำเภอหนองแสง จังหวัดนครราชสีมา

คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้เป็นเอกสารของทางหน่วยงานซึ่งได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการจัดระบบงานให้ง่ายต่อการปฏิบัติซึ่งได้รวบรวมความรู้เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ขั้นตอน การจัดเก็บภาษี การประเมินภาษี การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีชำระเกินกำหนด ระยะเวลาการคืนเงินภาษี การอุทธรณ์การประเมินภาษี แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ เป็นต้น

งานจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองเกษตร

สารบัญ

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	๑-๑
๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี	๓-๓
๓. ฐานภาษี	๒-๒
๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด	๒-๒
๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	๒-๒
๖. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	๒-๒
๗. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	๒-๓
๘. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ	๓-๔
๙. แผนผัง	๔-๔

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๑.๑ ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่

๑.๑.๑ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ ตราว่าได้ทำประโยชน์ นส.๓ , นส.๓ก , นส.๓ข

๑.๑.๒ ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล 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) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือ ทำประโยชน์

๑.๒ สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลเอาเข้าอยู่อาศัยหรือ ใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และหมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจอยู่อาศัยได้ หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้

๒. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา ๘ ดังนี้

๒.๑ ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ

๒.๒ ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษี

๒.๓ ทรัพย์สินที่เป็นการทำการสถานทูต

๒.๔ ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย

๒.๕ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ซึ่งประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของ สงฆ์ นักบวช นักพรต บาทหลวง ทุกศาสนา ศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๒.๖ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ

๒.๗ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์จึงจะได้รับการยกเว้นภาษี

๒.๘ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

๒.๙ ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด

๒.๑๐ ที่ดินเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น

๒.๑๑ ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

๒.๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๓. ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๔. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ เป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ตามมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติ

๕. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๕.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

๕.๒ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

๖. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และ พนักงานเก็บภาษี โดยดำเนินการดังนี้

๖.๑ ระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้ได้รับแต่งตั้ง

๖.๒ ให้แต่งตั้งปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นพนักงานประเมิน แต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลังหรือ หัวหน้าส่วนการคลัง เป็นพนักงานเก็บภาษี และแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธาและ เจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษี เป็นพนักงานสำรวจ

๖.๓ กรณีพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่อยู่หรือไม่อาจ ปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นการชั่วคราว ให้แต่งตั้งพนักงาน เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และ พนักงานเก็บภาษี ปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราว

๗. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

๗.๑ พนักงานสำรวจ

๗.๑.๑ สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๗.๑.๒ มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือเวลา ทำการ

๗.๑.๓ มีอำนาจเรียกเอกสาร หลักฐาน ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี

๗.๒ พนักงานประเมิน

๗.๒.๑ มีหน้าที่ประเมินภาษี

๗.๒.๒ มีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานมาตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด

๗.๓ พนักงานเก็บภาษี

๗.๓.๑ รับชำระและเร่งรัดการชำระภาษี

๘. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ

๘.๑ การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘.๑.๑ กำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจ โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๘.๑.๒ ในขณะที่เข้าสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวทุกครั้ง

๘.๑.๓ การสำรวจที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน หากมีการใช้หลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์

๘.๑.๔ การสำรวจที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
- ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เมื่อต้องการทราบรหัสประเภทสิ่งปลูกสร้างให้เข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์

๘.๒ การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘.๒.๑ เมื่อสำรวจข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้นำข้อมูลกรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบบัญชีรายการห้องชุด

๘.๒.๒ ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครอง ท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๘.๒.๓ ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบ รับ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๘.๓ การคำนวณภาษี

๘.๓.๑ กรณีที่ดิน (เกษตรกรรม)

วิธีคำนวณ จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

***ใน ๓ ปี แรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี๒๕๖๓-๒๕๖๕ จะได้รับการยกเว้นภาษี

๘.๓.๒ กรณีบ้านพักอาศัย

วิธีคำนวณ คำนวณมูลค่าของที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา

ดูอายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)

= มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

***มีชื่อในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น

***ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท

ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี ๐.๐๒%

๘.๓.๓ กรณีประเภทอื่น

วิธีคำนวณ คำนวณมูลค่าของที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา

ดูอายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)

= มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

***ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓ %

***ที่ดินคนอื่นแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท

ได้รับยกเว้น แต่เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษี ๐.๓%

๙. แผนผัง

