

คู่มือการเช่าระยะพักที่ถาวร



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว
อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม

นายกขอกุญ

สวัสดีครับพี่น้องชาวตำบลบางแก้ว
ทุกท่าน วันนี้ผมจะมาแนะนำและ
เชิญชวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของ
ทรัพย์สินที่อยู่ในเขตตำบลบางแก้ว
ได้รู้จัก ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่า
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง
ได้แก่ ที่ดิน บ้าน อาคาร โดยให้องค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงาน
รับผิดชอบ จัดเก็บให้เป็นรายได้
ของตำบลนั้นๆ โดยเริ่มจัดเก็บ
ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



กิตติชัย ต้นประเสริฐ
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว

ผมอยากเรียนชี้แจงให้ทุกท่านทราบว่าเงินภาษีทุกบาททุกสตางค์
ไม่ว่าจะเป็นเงินรายได้ที่ อบต.จัดเก็บเองซึ่งได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาษีป้าย ตลอดจนค่าธรรมเนียมอื่นๆ ล้วนนำมาใช้พัฒนาตำบลของเรา
เช่น ปรับปรุงถนนที่ใช้สัญจรไป-มาให้สะดวกยิ่งขึ้น ขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลเพื่อ
ให้ได้น้ำใช้อุปโภค พัฒนาคณะภาพชีวิตให้ดีขึ้น และนำไปใช้จัดกิจกรรมต่างๆ
เกี่ยวกับเด็กและเยาวชน รวมทั้งผู้สูงอายุและคนพิการ

ผมก็เป็นผู้หนึ่งที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และก็ได้ชำระตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อจะได้ไม่ต้องเสียเบี้ยปรับ ฉะนั้นผมจึง
ขอเชิญชวน พี่น้องประชาชนที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขต
ตำบลบางแก้วชำระภาษีให้ทัน ภายในเดือน มิถุนายน ของทุกปีนะครับ
เพราะภาษีที่จัดเก็บได้จะนำไปพัฒนาท้องถิ่นของเรา เพื่อพวกเราและ
ลูกหลานของเราร้อยทั้งใจครับ **E**



กองคลังอยากเล่า

ภา

ษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้เพื่อทดแทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นทั้งหมด โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล

**ทำไมต้องเปลี่ยนการจัดเก็บจากภาษีโรงเรือนและที่ดินมาเป็น
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง?**

เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นกฎหมายที่ใช้มานาน และไม่ได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปจึงมีการเปลี่ยนมาใช้ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างแทน

ดังนั้นกองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว ขอเชิญชวน ให้ประชาชนในเขตตำบลบางแก้วจ่ายภาษี ให้ตรงตามกำหนดเวลาคือ ไม่เกินเดือน มิถุนายน และสามารถผ่อนชำระได้ เป็น 3 งวดโดยไม่มีดอกเบี้ย หากต้องจ่ายภาษีเป็นจำนวนเกิน 3,000 บาท

หากมีข้อขัดข้องหรือสงสัยประการใด สามารถปรึกษากับกองคลังได้ โดยกองคลังพร้อมให้การช่วยเหลือ กับประชาชนในเขตต่างๆกรณี

ภาษีนี้คืออะไร?

มาทำความรู้จักกับความหมายของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตาม พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กันเถอะ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร?

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ ภาษีที่เจ้าของบ้านที่เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ตามเอกสารสิทธิ์ ในปัจจุบันต้องจ่ายภาษีตามมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน ให้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) เทศบาล เพื่อเป็นเงินสำรอนำมาพัฒนาชุมชน พัฒนางานบริการ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พัฒนาพื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลางให้มีคุณภาพการใช้งานที่ดีขึ้น โดยเงินค่าภาษีที่ดิน ไม่ต้องจำเป็นต้องส่งให้กับทางรัฐบาล ผู้บริหารองค์กรสามารถจัดการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตพื้นที่ เพื่อนำมาพัฒนาชุมชนได้อย่างเต็มที่

ใครคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้าง

- 1) เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามโฉนด ไม่ใช่ตามทะเบียนบ้าน)
- 2) เจ้าของอาคารชุด
- 3) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ
- 4) ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี เช่น ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ผู้จัดการทรัพย์สิน เป็นต้น



ที่ดินที่ต้องประเมินมูลค่า เพื่ออำเภาก็ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ภาคเอกชน

ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ภาครัฐบาล

เจ้าของที่ดินที่แสวงหากำไรในเขตทรัพย์สินของรัฐ



ในปี 2566 ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินที่ต้องเสียภาษีไว้ 4 รายการ (ดูตามโฉนด ไม่ใช่ทะเบียนบ้าน)



1. ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
2. ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
3. ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม
4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

สิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาคำนวณหามูลค่า เพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ได้แก่

โรงเรียน อาคาร ตึก ห้องชุด

สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย

โกดังเก็บสินค้าที่เก็บสินค้า

สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม

แพหรือเรือนแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์



ส่วนอาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง เพราะหลักการประเมินราคา
ทรัพย์สินกรณีสิ่งปลูกสร้างต้องมีการคำนวณค่าเสื่อมด้วย

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปรับปรุงล่าสุดปี 2566



เกษตรกรรม

ที่พักอาศัย

พาณิชยกรรม

ที่รกร้าง

อัตรา การจัดเก็บสูงสุด	0.15%	0.30 %		1.2%	3.0%
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		บ้านหลังแรก	บ้านหลังอื่น		
		เป็นเจ้าของ ที่ดิน และตัวบ้าน	ไม่เป็น เจ้าของที่ดิน (คอนโด)		
0-10		ยกเว้น	ยกเว้น	0.30%	0.30%
10-50	0.01%		0.02%		
50-75			0.03%	0.40%	0.40%
75-100	0.03%		0.05%		
100-200	0.05%		0.10%		
200-500				0.50%	0.50%
500-1,000	0.07%			0.60%	0.60%
1,000-5,000	0.10%			0.70%	0.70%
5,000 ขึ้นไป					
หมายเหตุ	บุคคลธรรมดา ยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก				เก็บภาษีเพิ่มขึ้น 0.30 % ทุก3ปี

สูตรการคำนวณภาษีด้วยตนเอง อย่างง่าย



1) กรณีเกษตรกรรม

นาย ก มีที่ดิน 60 ไร่ 0 งาน 0 วา

$60 \times 400 = 24,000 \times 4,950$ ต่อ/ตร.วา = 118,800,000 บาท

ยกเว้น 50,000,000 สำหรับบุคคลธรรมดา

คำนวณส่วนที่เกิน $68,800,000 \times 0.01\% = 6,800$ บาท

ยอดที่ต้องชำระ: 6,800 บาท ในอัตราเกษตร



2) กรณีไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

สูตร : ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าที่ดิน \times อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) \times ขนาดพื้นที่ดิน

3.กรณีมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สูตร : ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) \times อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) \times ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง =

(ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) \times ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา



4.กรณีห้องชุด

สูตร : ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าห้องชุด \times อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด =

ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) \times ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)



ข้อยกเว้นบุคคลและเกณฑ์การยกเว้น ที่ไม่ต้องจ่ายภาษีตามพระราชบัญญัติ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



บุคคลที่ **ไม่ต้องจ่ายภาษี** ตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ปรับปรุงข้อมูล พ.ศ.2566 ล่าสุด มีดังต่อไปนี้

- 1.เจ้าของที่ดินสิ่งปลูกสร้างบ้านหลังแรกในราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท
- 2.เจ้าของที่ดินผืนแรก และบ้านหลังแรกอย่างเดียว ในราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท
- 3.บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของพื้นที่การเกษตร ในราคาที่ดินไม่เกิน 50 ล้านบาท
- 4.เจ้าของบ้านที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลงทะเบียนโอนที่ดิน หลังวันที่ 1 ม.ค.ของทุกปี
เป็นต้นไป ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยภายในบ้านประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโด
- 5.เจ้าของบ้าน ในกรณีที่ไม่มียายชื่อจดทะเบียนในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งนี้
สำหรับบุคคลใดที่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษี แต่ต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน
ดังกล่าวเพราะเหตุจากภาวะทางราชการ เช่น ต้องเข้ารับการเกณฑ์ทหาร จะยัง
ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินหรือบ้านหลังเดิมที่เคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
ก่อน การย้ายออกดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวง
การคลังและกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

ถาม-ตอบ ปัญหาภาษี



ถาม : ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ที่ไหน?

ตอบ : องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล ที่ทำอาชีพอยู่

ถาม : ไม่จ่ายภาษีมีโทษไหม

ตอบ : หากเราถูกตรวจสอบ แล้วพบว่าบังความเท็จ หรือสร้างหลักฐานเท็จ
เพื่อหลีกเลี่ยงการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาจจะมีโทษทางอาญา ถึงเป็น
โทษระดับสูงสุดของการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีบท
ลงโทษจำคุกสูงสุด 2 ปี หรือปรับสูงสุดไม่เกิน 40,000 บาท และมาตรา 60 ภายหลัง
เดือนมิถุนายนของปี ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระ
ให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาขึ้นทราบ เพื่อให้เป็นข้อมูลในการระงับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์ต่อไป จนกว่าท่านจะชำระภาษีที่ค้างแล้วเสร็จ จึงจะได้รับบริการ
ปลดการระงับการทำนิติกรรม

จ่ายภาษีช้าจะเกิดอะไรขึ้นนะ



หาก

ทางองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ทำการประเมินภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างและทำการแจ้งกับเจ้าของบ้านแล้ว หากไม่จ่ายภาษีที่ดิน ตามเวลาที่กำหนด จะมีการปรับโทษ 2 รูปแบบดังนี้

เบี้ยปรับ

กรณีเจ้าของบ้านชำระค่าฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ครบ ตามเวลาที่กำหนด จะแบ่งเป็น 3 กรณีดังนี้

1. ผู้จ่ายได้รับหนังสือแจ้งเตือนการชำระภาษี แต่ไม่ได้ชำระตามเวลาที่กำหนด ถูกปรับ 40% ของหนี้ที่เหลือ
2. ผู้จ่ายได้รับหนังสือแจ้งเตือนการชำระภาษี แต่ไม่ได้ชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา แต่ชำระภายในเวลาที่อยู่ในหนังสือแจ้งเตือน ถูกปรับ 20% ของหนี้ที่เหลือ
3. ผู้จ่ายไม่ได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนด แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน การชำระภาษี จะถูกปรับ 10% ของหนี้ที่เหลือ



เงินเพิ่ม

เงินเพิ่มคือ ดอกเบี้ยของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายช้า กว่ากำหนด โดยคิดค่าปรับเป็น 1% ต่อเดือน แต่หากได้รับขอลดหย่อน ระยะเวลาชำระภาษีที่ต้องจ่ายในเวลานั้น ดอกเบี้ยที่ถูกปรับเพิ่มจะลดลงเป็น 0.5% ต่อเดือน

หากจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในตรงของกำหนดจะ
จะได้ไม่ต้องเสียค่าปรับ

หากจ่ายภาษีเกิน ขอคืนเงินภาษีได้ไหม ต้องทำอย่างไร

หากจ่ายภาษีที่ติดเกินจากข้อกำหนัดไม่ว่าจะเป็นความผิดจากเจ้าหน้าที่หรือความผิดจากเจ้าของกรมสรรพากรที่ติดและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ สามารถขอคืนเงินภาษีได้ดังนี้



1. ผู้เสียภาษี

สามารถยื่นคำร้องขอรับเงินคืนตามแบบ ภสด.9 ภายใน 90 วันนับแต่วันชำระภาษี



2. ผู้บริหารท้องถิ่น

พิจารณาคำร้องและแจ้งผลให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน



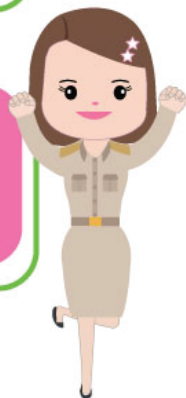
3. ผู้บริหาร

มีคำสั่งให้คืนเงินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ม่คำสั่ง พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 1% ต่อเดือน



4. ถ้าผู้ยื่นคำร้อง

ไม่มารับเงินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นของ อปท.



ประมวลภาพกิจกรรม

จากใจกองคลัง





องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว

www.bangkaewsamutsongkhram.go.th

ชุมชนนำอยู่ อาชีพก้าวหน้า การศึกษาก้าวไกล ใส่ใจสิ่งแวดล้อม
พร้อมวัฒนธรรมและนันทนาการ

สำนักปลัด :	0-3476-9789 ต่อ 100
กองคลัง (งานภาษี) :	0-3476-9789 ต่อ 103
กองคลัง (งานการเงิน) :	0-3476-9789 ต่อ 104
ห้องปลัด :	0-3476-9789 ต่อ 102
กองช่าง :	0-3476-9789 ต่อ 105
กองสวัสดิการสังคม :	0-3476-9789 ต่อ 101

องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว

เลขที่ 99 หมู่ 5 ตำบลบางแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม 75000

โทรศัพท์ : 0-3476-9789 แฟกซ์ : 0-3476-9980 website : www.bangkaewsamutsongkhram.go.th