



คู่มือสำหรับประชาชน
งานชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแก
อำเภอสตึก จังหวัดบุรีรัมย์

หน่วยงานที่ให้บริการ : งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแก

สถานที่/ช่องทางการให้บริการ

- งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแก
- โทรศัพท์ : ๐-๔๔-๖๖๖-๖๔๒
- เว็บไซต์ : www.muangkae.go.th

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

- วันจันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
- ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ๒๕๖๒ มีนาคม ๑๓ วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ๒๕๖๒ .ศ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินบนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หากเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ ม.ค. ของปีใด ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้นไปถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี

โดยทั่วไป ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะต้องเสียภาษีโดยใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณภาษี โดยแยกตามรายการดังนี้

๑. ที่ดิน – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
๒. สิ่งปลูกสร้าง – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
๓. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

วิธีคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละขั้น โดยใช้สูตรเบื้องต้น คือ

๑. มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง – มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น = มูลค่าของฐานภาษี
๒. มูลค่าของฐานภาษี X อัตราภาษี = ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แบบประเมินภาษีจะประกอบด้วย

๑. รายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์
๓. อัตราภาษี
๔. จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

สถานที่ชำระภาษี

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแก

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

เบี้ยปรับ คือ ค่าปรับที่เกิดจากการไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือภายในเวลาที่กำหนด ซึ่ง แบ่งกรณีได้ดังนี้

- ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับ ๑๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับ ๒๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- ไม่ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับ ๒๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระเงินเพิ่ม คือ เงินที่ต้องชำระเพิ่มขึ้นจากการไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือนแต่ไม่เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระโดยไม่รวมเบี้ยปรับ และมีให้คิดทบต้น

ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒
- พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตรากำหนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔



เกษตรกร

มูลค่า (ล.ว.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

ภาระภาษี บุคคลธรรมดา

มูลค่า (ล.ว.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.01

โดยยกเว้นภาษี 3 ปีแรก
สำหรับบุคคลธรรมดา
* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.15%**



ที่อยู่อาศัย

มูลค่า (ล.ว.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.02
50 - 75	0.03
75 - 100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

ภาระภาษี บ้านหลังหลัก

มูลค่า (ล.ว.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.02

* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.3%**
บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
มีชื่อในทะเบียนบ้าน
โดยยกเว้น 50 ล้านบาท

เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว)
และมีชื่อในทะเบียนบ้าน
โดยยกเว้น 10 ล้านบาท



พาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (บาท)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000

* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**



ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**

ไม่ใช้ประโยชน์จากที่ดินติดต่อกัน 3 ปี
เก็บ **0.3%** ในปี **4** และเพิ่มอัตรา
ภาษี **0.3%** ทุกๆ 3 ปี แต่ไม่เกิน **3%**

ขั้นตอน	รายละเอียดขั้นตอน	ส่วนงาน	ระยะเวลา	หมายเหตุ
ขั้นตอนที่ ๑	องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแกจัดทำและประกาศแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) และจัดส่งให้เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบความถูกต้องภายในเดือนพฤศจิกายน	งานจัดเก็บรายได้	๓๐ วัน	ยื่นแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ภายใน ๖๐ วัน
	องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแกจัดทำและประกาศแบบประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑) อัตราภาษีตรวจสอบความถูกต้องก่อน ๑ กุมภาพันธ์	งานจัดเก็บรายได้	๓๐ วัน	มกราคม
	องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองแกจัดทำหนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและจัดส่งให้ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี	งานจัดเก็บรายได้	๓๐ วัน	กรณีการประเมินไม่ถูกต้อง ยื่นอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วันนับจากได้รับหนังสือ
ขั้นตอนที่ ๒	ดำเนินการจัดเก็บ			
	๑. รับชำระภาษี	งานจัดเก็บรายได้	๒ นาที	มีนาคม – เมษายน
	๒. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด	งานจัดเก็บรายได้	๒ นาที	พฤษภาคม – กันยายน
	กรณีพิเศษ			
	(๑) ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนังสือเตือน)	งานจัดเก็บรายได้	๒ นาที	พฤษภาคม – กันยายน
	รับชำระภาษี เบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษีเศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	งานจัดเก็บรายได้	๒ นาที	มากกว่าพฤษภาคม
	กรณีขอผ่อนชำระ งวดที่ ๑ เมษายน งวดที่ ๒ พฤษภาคม งวดที่ ๓ มิถุนายน	งานจัดเก็บรายได้	๒ นาที	ยอดประเมินภาษีตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป
เอกสารหลักฐาน	บัตรประจำตัวประชาชน ,ทะเบียนบ้าน โฉนดที่ดิน (หรือหนังสือแสดงสิทธิอื่นๆ) หรือใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เช่น แบบ ภ.ด.ส.๖) หนังสือมอบอำนาจ			
ขั้นตอนที่ ๓ ค่าธรรมเนียม	ไม่มีค่าธรรมเนียม			

ขั้นตอนและระยะเวลาให้บริการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

