



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลลูกเรือ
เรื่อง บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓)
เพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี ๒๕๖๗

อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๓๐ และตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒๓ ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น นำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ที่สำรวจแล้ว มาจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) และเพื่อประกาศไว้ ณ สำนักงาน หรือที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควร ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และจัดส่งให้ผู้เสียภาษี แต่ละรายทราบภายในเดือนพฤศจิกายน ประกอบกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๗ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

องค์การบริหารส่วนตำบลลูกเรือ ได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและได้จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) ตามกฎหมายข้างต้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้เจ้าของ / ผู้ครอบครอง/ ผู้ใช้ประโยชน์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตตำบลลูกเรือ ได้ตรวจสอบรายละเอียดตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายประกาศนี้

อนึ่ง หากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพบว่ามีข้อมูลในบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ถูกต้อง สามารถแจ้งขอแก้ไขรายการดังกล่าวได้ภายใน ๑๕ วัน ณ งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลลูกเรือ ในวันและเวลาราชการ นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลลูกเรือ จักได้ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลอีกครั้ง

จึงประกาศมาเพื่อทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗


(นายภุชณ เบ้าคำทอง)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลลูกเรือ





องค์การบริหารส่วนตำบลลพุดเรื่อ

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”





ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



มูลค่า* ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

- 

ผู้จัดเก็บภาษี
- เทศบาล
 - อบต.
 - กรุงเทพมหานคร
 - เมืองพัทยา



เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด
การจัดเก็บ :

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลังหลัก
เจ้าของบ้านและที่ดิน/ เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/ เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

ที่อยู่อาศัย
บ้านหลังอื่นๆ
เจ้าของบ้าน มีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน



การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงงาน
- อพาร์ทเมนต์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ



ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ
ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า หรืออามทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)



เกษตรกรรม (เฉพาะ 0.15%)

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อบ.ท. และ ไม่เกิน 50 ล้านบาท



ที่อยู่อาศัย (เฉพาะ 0.3%)

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1



อัตราที่จัดเก็บ

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

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



การดูแลผลกระทบ



ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณะปลูกหมุ่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า
- สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสารสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

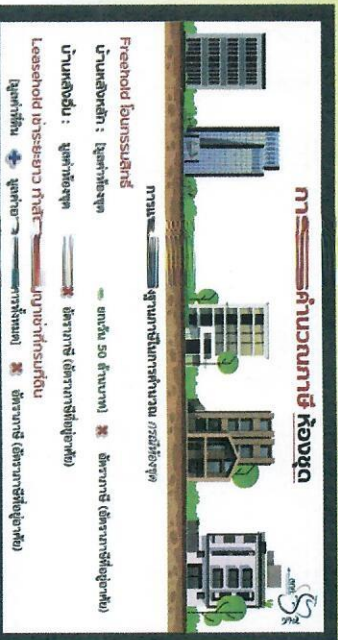
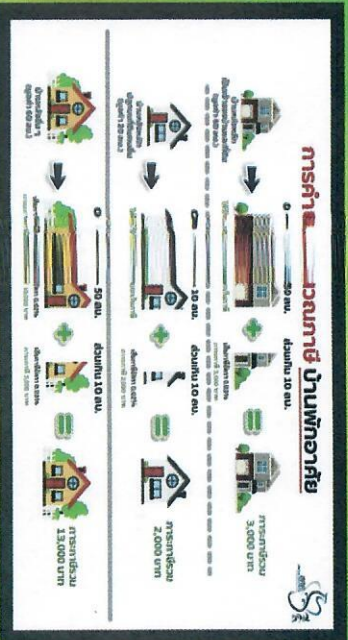


ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ:
สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด
เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน
หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป





ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 75,000 บาท
- รวมราคาประเมินของที่ดิน 75,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 50 ตร.ม.

ราคาประเมิน 50,000 บาท

รวมราคาสินค้าสร้าง = 50,000 บาท (ยังไม่หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 75,000 บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน = 30 x 100/50 = 60%

75,000 x 60/100 = 45,000

2,550,000 x 0.3/100 = 7,650 บาท

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 20 ตร.ม. =

50 x 100/50 = 100%

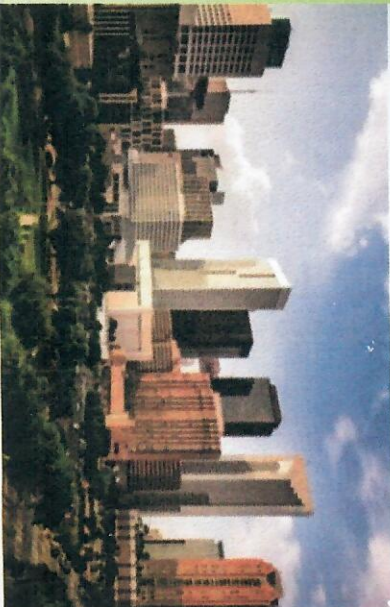
7,650,000 x 100/100 = 7,650,000

(ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน

เอกสารบรรยาย



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๖๒



เอกสารแนะนำ

โดย

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลคูคต

อำเภอทุ่งศรีอุดม จังหวัดอุบลราชธานี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่น้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม) และห้องชุดหรือแฟลต ที่อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ติดอกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ให้ป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยกเว้นและชำระภาษี

- (๑) อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)

(๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดิน ภายในเดือน มิ.ย.

(๗) ยึด อาศัย เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ประเภทกรรม (ใช้ราคาตาม ๓.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (ใช้ราคาตาม ๐.3 %)			ที่ดินว่าง (ใช้ราคาตาม ๓.15 %)
	ที่ดินเปล่า (ใช้ราคาตาม ๐.3 %)	ที่ดินปลูก (ใช้ราคาตาม ๐.3 %)	ที่ดินว่าง (ใช้ราคาตาม ๐.3 %)	
0 - 75 ไร่	0 - 75 ไร่	0 - 75 ไร่	0 - 75 ไร่	0 - 75 ไร่
> 75 - 100 ไร่	> 75 - 100 ไร่	> 75 - 100 ไร่	> 75 - 100 ไร่	> 75 - 100 ไร่
> 100 - 200 ไร่	> 100 - 200 ไร่	> 100 - 200 ไร่	> 100 - 200 ไร่	> 100 - 200 ไร่
> 200 - 1,000 ไร่	> 200 - 1,000 ไร่	> 200 - 1,000 ไร่	> 200 - 1,000 ไร่	> 200 - 1,000 ไร่
> 1,000 - ๑.๑ %	> 1,000 - ๑.๑ %	> 1,000 - ๑.๑ %	> 1,000 - ๑.๑ %	> 1,000 - ๑.๑ %

บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ละเมิดขบวนการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ ตาม มาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือขอผู้บริหาหรือผู้ถือหุ้นเจ้าหน้าที่ซึ่ง ผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นมอบหมายตามมาตรา ๖๓(๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นตาม มาตรา ๒๘ หรือขอพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือ คำสั่งของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นมอบหมายตามมาตรา ๖๓(๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับ ไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๖๒ หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมรั้ว หรืออื่นใดไปให้ แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินในผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน สองพันบาท

(๖) ผู้ไม่แจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จ มาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสอง หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการ ดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในการที่บุคคลดังกล่าว มีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่มีบัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือ มาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหาหรือผู้ถือหุ้นผู้ซึ่งผู้บริหาหรือผู้ถือหุ้นมอบหมาย มีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดชำระค่าปรับ ตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่ได้เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงิน ค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าคดีจากการเปรียบเทียบจะบรรลุนิติผลในคดีนี้ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

