



คู่มือประชาชนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะเปาะ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมาย จัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้อง เสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่ง ปลูกสร้างอย่างอื่นที่ บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแฟ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้ เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ๑.เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ๒.ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

- **ให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน** และเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ที่เข้าข่ายต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- **เกษตรกรกรรม** เจ้าของที่ดิน (โฉนด สปก. นส๓.) ทำการเกษตร ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และกิจการอื่น

ตามที่ประกาศ กำหนดได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ที่ดินที่เป็นนิติบุคคล เสียภาษีในอัตรา ๐.๐๑%

- **ที่อยู่อาศัย** เจ้าของที่ดิน (โฉนด) และสิ่งปลูกสร้างมีชื่อในทะเบียน ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าฐาน ภาษี

ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่เป็นเจ้าของที่ดิน (โฉนด สปก. นส.๓) แต่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมีชื่อในทะเบียน บ้านได้รับยกเว้น ภาษีมูลค่าฐานไม่เกิน ๑๐ ล้านบาทบ้านหลังอื่น เป็นเจ้าของที่ดินแต่ไม่มีชื่อในทะเบียน บ้านเสียภาษีในอัตรา ๐.๐๒%

- **อื่น ๆ** พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม รีสอร์ท ฯลฯ เสียภาษีในอัตรา ๐.๓ %

- **ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรสภาพ** ที่ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ในปีที่ผ่านมา เสียภาษี ๐.๓ % เพิ่มอัตราภาษี ๐.๓% ทุกสามปี แต่ไม่เกิน ๓%

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ในการยื่นคำขอและการพิจารณาอนุญาต

๑. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการชำระภาษี
๒. แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินทราบเพื่อยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินประเมินภายในเดือนกุมภาพันธ์
๓. เจ้าของทรัพย์สินยื่นแบบแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) ภายในเดือนกุมภาพันธ์
๔. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นตรวจสอบแบบแสดงรายการทรัพย์สินและแจ้งการประเมินภาษี
๕. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นรับชำระภาษี (เจ้าของทรัพย์สินชำระทันทีหรือชำระภายในกำหนดเวลา)
๖. เจ้าของทรัพย์สินชำระภาษีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน
๗. กรณีที่ผู้รับประเมิน (เจ้าของทรัพย์สิน) ไม่พอใจการประเมินสามารถอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งการประเมินโดยผู้บริหารท้องถิ่นชี้ขาดและแจ้งเจ้าของทรัพย์สินทราบภายใน ๓๐ วัน นับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินยื่นอุทธรณ์
๘. กรณีคำขอหรือรายการเอกสารประกอบการพิจารณาไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนและไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมได้ ในขณะนั้นผู้รับคำขอและผู้ยื่นคำขอจะต้องลงนามบันทึกสองฝ่ายและรายการเอกสาร/หลักฐานร่วมกันพร้อม กำหนดระยะเวลาให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการแก้ไข/เพิ่มเติม หากผู้ยื่นคำขอดำเนินการแก้ไข/เพิ่มเติม ได้ภายใน ระยะเวลาที่กำหนด ผู้รับคำขอจะดำเนินการคืนคำขอและเอกสารประกอบการพิจารณา
๙. พนักงานเจ้าหน้าที่จะยังไม่พิจารณาคำขอและยังไม่รับระยะเวลาดำเนินงานจนกว่าผู้ยื่นคำขอจะดำเนินการ แก้ไขคำขอหรือยื่นเอกสารเพิ่มเติมตามบันทึกสองฝ่ายนั้นเรียบร้อยแล้ว
๑๐. ระยะเวลาการให้บริการตามคู่มือเริ่มนับหลังจากเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้ตรวจสอบคำขอและรายการ เอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่ามีครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือประชาชน
๑๑. จะดำเนินการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

ขั้นตอนและระยะเวลา

ขั้นตอน	ขั้นตอนของกิจกรรม	ระยะเวลา
ขั้นตอนที่ ๑	การดำเนินการ	
	๑.๑ แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจและประกาศกำหนด ระยะเวลาลงสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	กรกฎาคม-พฤศจิกายน
	๑.๒ จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตุลาคม-พฤศจิกายน
	๑.๓ ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล) เฉพาะราย ใหม่,แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือตกหล่น	ภายในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๖
	๑.๔ ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูก สร้างเพื่อขอแก้ไข	พฤศจิกายน-ธันวาคม ๒๕๖๖
	๑.๕ กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้ อบท./ ดาวันโหลตข้อมูลราคารอบใหม่	ดาวันโหลตได้จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ เริ่มใช้งานวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๗
	๑.๖ ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	ธันวาคม ๒๕๖๖-กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗
	๑.๗ จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มกราคม ๒๕๖๗
	๑.๘ ประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)	ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗
	๑.๙ แจ้งผลการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมิน ให้แก่ผู้เสียภาษี	ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๗
	๑.๑๐ รับเรื่องอุทธรณ์ (ภ.ด.ส.๑๐)	มีนาคม ๒๕๖๗

	๑.๑๑ การชำระภาษีตามแบบการแจ้งการประเมิน	ภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๗
ขั้นตอนที่ ๒	ดำเนินการจัดเก็บ	
	๑.รับชำระภาษี	มีนาคม-เมษายน ๒๕๖๗
	๒.รับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มเกินกำหนดเวลาที่กำหนด	พฤษภาคม-กันยายน ๒๕๖๗
	กรณีปกติ	
	- รับชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๗)	มีนาคม-เมษายน ๒๕๖๗
	กรณีพิเศษ	
	๑.ชำระเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน)	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ และเงิน เพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	พฤษภาคม-กันยายน ๒๕๖๗
	๒.ชำระภายในเวลากำหนด (ไม่เกิน ๑๕ วัน นับแต่ วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน)	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงิน เพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็นหนึ่งเดือน	พฤษภาคม-กันยายน ๒๕๖๗
	๓.ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน	
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงิน เพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	พฤษภาคม-กันยายน ๒๕๖๗
	๔.ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี	
	- รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ)	มีนาคม-เมษายน ๒๕๖๗
	- ออกหมายเรียกให้มาชี้แจงหรือออกตรวจ สถานที่	มีนาคม-มิถุนายน ๒๕๖๗
	- ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ	มีนาคม-กรกฎาคม ๒๕๖๗
	- รับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	เมษายน-กันยายน ๒๕๖๗
ขั้นตอนที่ ๓	ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ	
	๑.ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา	
	- เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ ชำระภาษีให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระ ภาษี	พฤษภาคม ๒๕๖๗
	- สำนวณบัญชีผู้ค้างชำระภาษีปัจจุบัน	
	- รับชำระภาษีกรณีผู้เสียภาษีชำระเกิน กำหนดเวลา(มีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่ชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา	
	- ออกตรวจสอบ/ไปพบผู้ค้างชำระภาษี	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัด	

	และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตาม ม.๖๒ เมื่อ พ้น ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน	
	๒. รายงานผู้ค้าชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินทราบ	
	๓. รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ คณะกรรมการภาษีที่ดินฯ ประจำจังหวัดทราบ	

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์โรงเรือนและที่ดินพร้อมสำเนา เช่น โฉนดที่ดิน ใบอนุญาตปลูกสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขายหรือให้โรงเรือนฯ
๔. หลักฐานการประกอบกิจการพร้อมสำเนา เช่น ใบทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์ทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือใบอนุญาตประกอบกิจการค้าของฝ่ายสิ่งแวดล้อม สัญญาเช่าอาคาร
๕. หนังสือรับรองนิติบุคคล และงบแสดงฐานะการเงิน (กรณีนิติบุคคล)
๖. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ดำเนินการแทน)

ช่องทางการให้บริการ

- ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะเปาะเปาะ ในวันและเวลาราชการ

ค่าธรรมเนียม

- ไม่มีค่าธรรมเนียม-

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
๒. พระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ.๒๕๑๐ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔

ระยะเวลาการชำระภาษีป้าย

๑. เจ้าของป้ายหรือผู้ปกครองป้ายที่มีหน้าที่เสียภาษีป้ายยื่นแบบแสดงรายการ (ภ.ป.๑) ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี
๒. ในกรณีที่ติดตั้งหรือแสดงป้ายภายหลังเดือนมีนาคม หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้าย ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการ ภาษีป้ายภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันติดตั้งหรือแสดงป้าย หรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลงแก้ไขแล้ว
๓. การชำระค่าภาษี หรือชำระแทนที่ในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษี หรือภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งการประเมิน (ภ.ป.๓) มิฉะนั้นจะต้องเสียเงินเพิ่ม

อัตราการคิดคำนวณค่าภาษี (ป้ายที่ติดตั้งในปีแรก)

มกราคม	-	มีนาคม	=	๑๐๐%
เมษายน	-	มิถุนายน	=	๗๕%
กรกฎาคม	-	กันยายน	=	๕๐%
ตุลาคม	-	ธันวาคม	=	๒๕%

ป้ายที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

- ป้ายที่แสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่น เพื่อหารายได้
- หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษร ภาพหรือเครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึก หรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น
- ไม่เป็นป้ายที่ได้รับการยกเว้นภาษีป้าย