



**คู่มือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ :** งานจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
**หน่วยงานที่รับผิดชอบ :** งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลบ้านยวด  
**กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :** พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒  
**หลักเกณฑ์ วิธีการจัดเก็บภาษี**

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๒ (พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษีที่ดินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่นๆ ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

#### ๑. ที่อยู่อาศัยหลังแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียน)

- มีบ้าน ๑ หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ ๐.๐๓ – ๐.๑๐% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไปจะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

#### ๒. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษีส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ – ๐.๑๐% แล้วหลังจากนั้นคือปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไปจะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

### ๓. ที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ ๒ จะไม่ได้รับการยกเว้นใดๆ โดยช่วง ๒ ปี แรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๒ – ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๐.๓%

### ๔. ที่ดินทำการเกษตร

#### กรณี “บุคคลธรรมดา”

สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนเกษตรกรที่มีที่ดินมูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ช่วง ๓ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๕ กฎหมายยกเว้นให้ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน ๕๐ ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

#### กรณี “นิติบุคคล”

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๐๑ – ๐.๑๐% หลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๐.๑๕%

### ๕. อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรและที่อยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

หากมีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำการเกษตรกรรม โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓ – ๐.๗% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน ๑.๒% กรณีมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ ๒ หรืออื่นๆ นั้นสามารถหักหักวงการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

### ๖. ที่ดินว่างเปล่า

- สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ ช่วง ๒ ปีแรก ตั้งแต่ ปี ๒๕๖๓ – ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓% และหลังจากปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน ๑.๒%

- หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน ๓ ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% และจะเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

## หลักฐานเอกสาร

๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
๒. โฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาอย่างอื่น
๓. ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย (ถ้ามี)
๔. ใบมอบอำนาจ กรณีให้ผู้อื่นทำแทน
๕. อื่นๆ

## ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอนที่	ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลาการดำเนินงาน
ขั้นตอนที่ ๑	<b>การเตรียมการ</b> ๑.๑ แต่งตั้งเจ้าพนักงานและประกาศกำหนดระยะเวลา สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ต.ค. - พ.ย.
	๑.๒ จัดทำรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ต.ค. - พ.ย.
	๑.๓ ประกาศบัญชีรายชื่อรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายบุคคล)	พ.ย. - ม.ค.
	๑.๔ ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข	พ.ย. - ธ.ค.
	๑.๕ ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการเสียภาษี	ธ.ค. - ก.พ.
	๑.๖ จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)	ม.ค.
	๑.๗ ประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ม.ค. - ก.พ.
	๑.๘ แจ้งผลการประเมินภาษี (ภ.ด.ส.๗) โดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี	ก.พ.
	๑.๙ รับคำร้องอุทธรณ์และแจ้งผลให้ทราบ	ก.พ.

ขั้นตอนที่	ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลาการดำเนินงาน
ขั้นตอนที่ ๒	<b>ดำเนินการจัดเก็บ</b> ๑. รับชำระภาษี	เม.ย.
	๒. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มเกินเวลาที่กำหนด	ก.ค. - ก.ย.
	<b>กรณีปกติ</b> - รับชำระภาษี ภายในเดือนมิถุนายน	มิ.ย.
	<b>กรณีพิเศษ</b> (๑) ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด (เกิน ๑๕ วัน นับแต่ วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษีเศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	พ.ค.- ก.ย.
	(๒) ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ไม่เกิน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน) - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนภาษี เศษของเดือนนับเป็น ๑ เดือน	
	(๓) ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน - รับชำระภาษี เบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐ และเงินเพิ่ม ร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของจำนวนเงินภาษี เศษของเดือน นับเป็น ๑ เดือน	
(๔) ผู้รับประเมินไม่พอใจในผลการประเมินภาษี ๑. รับคำร้องอุทธรณ์ขอให้ประเมินค่าภาษีใหม่ (ลงทะเบียนเลขที่รับ) ๒. ออกหมายเรียนให้มาชี้แจงหรือออกตรวจสอบสถานที่ ๓. ชี้ขาดและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ ๔. รับชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	ก.พ. - ก.ย.	

ขั้นตอนที่	ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลาการดำเนินงาน
ขั้นตอนที่ ๓	<b>ประเมินผลและเร่งรัดการจัดเก็บ</b> ๑. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา - เมื่อใกล้จะสิ้นสุดเวลาที่ประกาศกำหนดให้ชำระภาษี ให้มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ที่ยังไม่ชำระภาษี	พ.ค.
	- สํารวจบัญชีผู้ค้างชำระภาษี	ก.ค.
	- รับชำระภาษี กรณีผู้เสียภาษีชำระเกินกำหนดเวลา (มีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)	
	- มีหนังสือแจ้งเตือนกรณีผู้ไม่มาชำระภาษีภายใน กำหนดเวลา	
	- ออกตรวจสอบ/ไม่พบผู้ค้างชำระภาษี	ก.ย.
	- มีหนังสือแจ้งเตือนว่าจะดำเนินการยึดอายัดและ ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตาม ม. ๖๒ เมื่อพ้นเก้าสิบวันนับ แต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน	
๒. รายงานผู้ค้างชำระภาษีให้สำนักงานที่ดินทราบ	ส.ค.	
๓. รายงานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ คณะกรรมการภาษีฯ ประจำจังหวัดทราบ		

ส่วนงานที่รับผิดชอบ/สถานที่ติดต่อ :

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลบ้านยวด อำเภอสร้างคอม จังหวัดอุดรธานี  
โทร. ๐-๔๒๒๑-๙๘๘๗ โทรสาร ๐-๔๒๒๑-๙๕๒๖