

คู่มือสำหรับประชาชน

การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



องค์การบริหารส่วนตำบลสันติสุข

อำเภอพาน จังหวัดเชียงราย

คู่มือสำหรับประชาชน : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

งานที่ให้บริการ การชำระภาษีภาษีโรงเรือนและที่ดิน

หน่วยงานที่รับผิดชอบ งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลสันติสุข

ขอบเขตการให้บริการ : องค์การบริหารส่วนตำบลสันติสุข อำเภอพาน จังหวัดเชียงราย

สถานที่/ช่องทางการให้บริการ ระยะเวลาเปิดให้บริการ งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง

• โทรศัพท์ : 053 – 722238 ต่อ 12 • โทรสาร : 053 - 721165

• Email : Kung2566.Santisuk@gmail.com



• Line :

วันจันทร์-วันศุกร์ ตั้งแต่เวลา 08.30 น.-16.30 น.

(ยกเว้นวันหยุดราชการและวันหยุดนักขัตฤกษ์)

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข

พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการรับชำระภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น โดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ดังนี้

1. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล/เมืองพัทยา) ประชาสัมพันธ์ขั้นตอนและวิธีการชำระภาษี
2. แจ้งให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทราบตามแบบ ภ.ด.ส.3 ภายในเดือนพฤศจิกายน
3. ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นจำเป็นในการ จัดเก็บภาษี ก่อนวันวันที่ 1 กุมภาพันธ์ (ภ.ด.ส.1)
4. แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี (ภ.ด.ส.7)

5. การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี ภายในเดือนเมษายน
 - 5.1 ประชาชนไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
 - 5.2 อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค.ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย.แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
 - 5.3 ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
 - 5.4 ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
 - 5.5 ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน
6. กรณีที่ผู้รับประเมิน (เจ้าของทรัพย์สิน) ไม่พอใจการประเมินสามารถอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ ภายใน 15 วันนับแต่ ได้รับแจ้งการประเมินโดยผู้บริหารท้องถิ่นชี้ขาดและแจ้งเจ้าของทรัพย์สินทราบภายใน 30 วันนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินยื่น อุทธรณ์ (ภ.ด.ส 9)
7. กรณีคำขอหรือรายการเอกสารประกอบการพิจารณาไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนและไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมได้ในขณะนั้นผู้ รับคำขอและผู้ยื่นคำขอจะต้องลงนามบันทึกสองฝ่ายและรายการเอกสาร/หลักฐานร่วมกัน พร้อมกำหนดระยะเวลาให้ผู้ยื่นคำขอ ดำเนินการแก้ไข/เพิ่มเติมหากผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการแก้ไข/เพิ่มเติมได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดผู้รับคำขอจะดำเนินการคืนคำขอ และเอกสารประกอบการพิจารณา
8. พนักงานเจ้าหน้าที่จะยังไม่พิจารณาคำขอและยังไม่ดำเนินการดำเนินงานจนกว่าผู้ยื่นคำขอจะดำเนินการแก้ไขคำขอหรือ ยื่นเอกสารเพิ่มเติมครบถ้วนตามบันทึกสองฝ่ายนั้นเรียบร้อยแล้ว
9. ระยะเวลาการให้บริการตามคู่มือเริ่มนับหลังจากเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้ตรวจสอบคำขอและรายการเอกสารหลักฐาน แล้วเห็นว่ามีความครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือประชาชน
10. จะดำเนินการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการ

ขั้นตอน	รายละเอียดขั้นตอนการให้บริการ	ระยะเวลา	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
1.การตรวจสอบเอกสาร	อบต.แจ้งการประเมินตามแบบ (ภ.ด.ส.1) เพื่อให้ เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบ	1 วัน	งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง
2.การพิจารณา	พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบ รายการทรัพย์สิน ตามแบบแสดงรายการ ทรัพย์สิน (ภ.ด.ส.7) และการแจ้ง การ ประเมินภาษีให้เจ้าของทรัพย์สิน ดำเนินการชำระภาษี	7 วัน	งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง
3.การชำระภาษี	เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับชำระภาษี	30 นาที	งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง

ระยะเวลา ระยะเวลาดำเนินการ รวม 31 วัน

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

1. บัตรประจำตัวประชาชน ฉบับจริง 1 ฉบับ
2. ทะเบียนบ้าน ฉบับจริง 1 ฉบับ
3. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินพร้อมสำเนา เช่น โฉนดที่ดินใบอนุญาตปลูกสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือให้โฉนดที่ดิน ฉบับจริง 1 ฉบับ, สำเนา 1 ฉบับ
4. หลักฐานการประกอบกิจการพร้อมสำเนา เช่น ใบทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์ ทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือใบอนุญาตประกอบกิจการค้าของฝ่ายสิ่งแวดล้อม สัญญาเช่าอาคาร ฉบับจริง 1 ฉบับ
5. หนังสือรับรองนิติบุคคลและงบแสดงฐานะการเงิน (กรณีนิติบุคคล)พร้อมสำเนา ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ
6. หนังสือมอบอำนาจ ฉบับจริง 1 ฉบับ

ค่าธรรมเนียม

1. เกษตรกรรม เพดานสูงสุด 0.15%

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามประกาศกำหนด

- มูลค่า 0-75 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.01 %
- มูลค่า 75 - 100 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.03 %
- มูลค่า 100 – 500 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.05 %
- มูลค่า 500 – 1,000 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.07 %
- มูลค่าเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป	อัตราภาษี 0.10 %

ยกเว้นภาษีบุคคลธรรมดา สำหรับมูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาทแรก พร้อมทั้งยกเว้นการจัดเก็บภาษีกับบุคคลธรรมดาใน 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3 % กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- มูลค่าไม่ถึง 25 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.03 %
- มูลค่า 25-50 ล้าน	อัตราภาษี 0.05 %
- มูลค่า 50 ล้านบาทขึ้นไป	อัตราภาษี 0.10 % กรณีบ้านหลังหลัก โดย บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

และมีชื่ออยู่ในทะเบียน

- มูลค่าไม่ถึง 40 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.02 %
- มูลค่า 40 – 65 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.03 %
- มูลค่า 65 – 90 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.05 %
- มูลค่า 90 ล้านบาทขึ้นไป	อัตราภาษี 0.10 %

กรณีบ้านหลังอื่น ๆ

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.02 %
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.03 %
- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	อัตราภาษี 0.10 %

กรณีบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน (เจ้าของอาศัยอยู่เอง) ได้รับการยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก ส่วนกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่ที่อยู่เองบนที่ดินเช่า) จะได้รับการภาษี 10 ล้านบาทแรก

3. กลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพดานสูงสุด 1.2 %

- มูลค่า 0-50 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.3 %
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.4 %
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.5 %
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.6 %
- มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.7 %

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด 1.2 % แต่จะเพิ่มเพดานเป็น 3 % เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน 3 ปี หมายถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่า 0-50 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.3 %
- มูลค่า 50- 200 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.4 %
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.5 %
- มูลค่า 1,000- 5,000 ล้านบาท	อัตราภาษี 0.7 %

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3 % ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3 % หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3 % ทั้งนี้ อัตราการเก็บภาษีตามมูลค่าแบบขั้นบันไดดังกล่าว จะบังคับใช้ใน 2 ปีแรก (พ.ศ.2563- พ.ศ.2564) ส่วนปีต่อไปจะพิจารณาเก็บตามอัตราเพดานสูงสุดอีกที

ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

ช่องทางการร้องเรียน ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่

สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลสันติสุข เลขที่ 163 ม.6 ต.สันติสุข อ.พาน จ.เชียงราย 57120

โทรศัพท์ 053-722238 ต่อ 12 / โทรสาร 053-721165 / <https://www.santisuklocal.go.th>

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒