

**สรุปคำถาม – คำตอบเกี่ยวกับ  
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒**

ที่	คำถาม	คำตอบ
๑	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่รัฐบาลจะนำมาใช้เพื่อจัดเก็บภาษีเพิ่มเติมหรือไม่	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้ทดแทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นทั้งหมด โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล
๒	ทำไมจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่	<p>๑) เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๗๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ เป็นกฎหมายที่ใช้มานาน และได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป จากอดีต จึงทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวะการณ์ปัจจุบัน ดังนี้</p> <p>๑.๑) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน</p> <p>(๑) ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี จึงซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน</p> <p>(๒) การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง</p> <p>(๓) อัตราภาษีที่จัดเก็บกำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปีหรือเทียบกับค่าเช่าเดือนครึ่ง</p> <p>๑.๒) ภาษีบำรุงท้องที่</p> <p>(๑) ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากใช้ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ ๔ ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีปี ๒๕๒๑ – ๒๕๒๔ และยังมี การลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก</p> <p>(๒) อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดินมากถึง ๓๔ ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราเฉลี่ยที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ</p> <p>๒) รายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหาเองมีสัดส่วนที่ต่ำ ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น ดังนั้น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะช่วยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคต จะเพิ่มสูงขึ้นตามระดับการพัฒนา ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
๓	หลักการสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร	<p>๑) การจัดเก็บภาษีจะคำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น</p> <p>๒) กำหนดอัตราภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมาตรฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๓) การเพิ่มกระบวนการสร้างความโปร่งใสในการจัดเก็บภาษีโดยให้ประชาชนมีส่วนร่วม</p> <p>๔) การกำหนดมาตรการเพื่อสร้างความรับผิดชอบในการชำระภาษี</p> <p>๕) การเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษี โดยการเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เข้าด้วยกัน</p>
๔	การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคาดว่าจะมีประโยชน์อย่างไรบ้าง	<p>๑) ลดความเหลื่อมล้ำ ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม รวมถึงยังช่วยกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน</p> <p>๒) เพิ่มประสิทธิภาพ</p> <p>๒.๑) ลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี</p> <p>๒.๒) กระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>๓) เพิ่มรายได้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพให้ประชาชนในพื้นที่มากขึ้น</p> <p>๔) ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กระตุ้นและสร้างจิตสำนึกให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งจัดเก็บจากประชาชนในพื้นที่ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และตรงกับความต้องการของประชาชนหรือไม่</p>
๕	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างไร	<p>ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จะถูกเก็บภาษีในอัตราร้อยละว่างเปล่า ซึ่งมีอัตราเท่ากับหรือสูงกว่าอัตราภาษีการใช้ประโยชน์อื่นๆ และหากเสียภาษีที่รกร้างต่อเนื่องเป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ในปีี่ ๔ จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ ๐.๓ และจะเสียเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ ๐.๓ ทุกๆ ๓ ปี แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๓ การเก็บภาษีในลักษณะนี้จะช่วยกระตุ้นให้เกิดการนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ในลักษณะต่างๆ เพิ่มขึ้น เพื่อทำให้เสียภาษีน้อยลง</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
๖	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับเมื่อไหร่	<p>การบังคับใช้กฎหมายแบ่งเป็น ๒ ช่วงเวลา คือ</p> <p>๑) ช่วงแรกจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องก่อนจัดเก็บภาษี รวมทั้งกระทรวงมหาดไทยกระทรวงการคลัง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะต้องจัดทำพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศ รวมถึงดำเนินการในด้านอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จก่อนที่จะเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๒) ช่วงที่สองจะเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป พร้อมกับการยกเลิกการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ยกเว้นกรณีภาษีที่ต้องเสียหรือพึงชำระหรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓</p>
๗	ทำไมคนมีบ้าน ๑ หลัง มูลค่า ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี แต่คนที่มีบ้านราคา ๓ ล้านบาท ๒ หลัง ต้องเสียภาษีบ้านหลังที่ ๒	<p>เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพราะเป็นปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิต ดังนั้นเพื่อบรรเทาภาระให้แก่ประชาชน จึงกำหนดยกเว้นภาษีให้กับบ้านที่เจ้าของอยู่อาศัยเองเพียงหลังเดียวที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท และสำหรับผู้ที่สะสมความมั่งคั่งในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบ้านที่ใช้อยู่อาศัยหลังที่ ๒ หรือ ๓ ก็จะไม่ได้รับผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีมาก เนื่องจากอัตราภาษีที่จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์ดังกล่าวมีอัตราที่ต่ำ</p>
๘	กฎหมายที่มีการอ้างถึงการยกเว้นภาษีภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ จะถือเป็นกฎหมายที่อ้างถึงการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายนี้หรือไม่	<p>๑) กฎหมายอื่นที่มีการอ้างถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่มิให้หมายความรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น การลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีให้แก่หอพักเอกชนที่ได้ประกาศเกียรติคุณ ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๕๘</p> <p>๒) มาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. ๒๕๑๔ กำหนดว่า ในการประกอบกิจการปิโตรเลียมให้ผู้รับสัมปทานได้รับยกเว้นการเสียภาษีอากร และเงินที่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บทุกชนิด บทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้ระบุถึงภาษีอากรประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ จึงไม่มีความหมายเป็นการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
		<p>๓) การยกเว้นภาษีท้องถิ่นของรัฐและหัวหน้าคณะผู้แทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยเอกสิทธิ์และความคุ้มกันทางทูต พ.ศ. ๒๕๒๗ และพระราชบัญญัติว่าด้วยเอกสิทธิ์และความคุ้มกันทางกงสุล พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็นการยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายที่ตราขึ้นตามข้อผูกตามอนุสัญญากรุงเวียนนาว่าด้วยความสัมพันธ์ทางทูต และทางกงสุล จึงได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒</p>
๙	ใครคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>๑) เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๒) เจ้าของอาคารชุด</p> <p>๓) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ</p> <p>๔) ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี เช่น ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ผู้จัดการทรัพย์สิน เป็นต้น</p>
๑๐	ที่ดินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไรบ้าง	<p>ที่ดินที่จะต้องนำมาคำนวณหามูลค่าเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในกรณีที่มีผู้เข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ</p>
๑๑	สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไรบ้าง	<p>๑) สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องนำมาคำนวณหามูลค่าเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุด หรือแพที่บุคคลอาจอยู่อาศัยหรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย</p> <p>๒) เสาสัญญาณโทรศัพท์เดิมเคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพราะมีตัวควบคุมสัญญาณ ถือว่าใช้ประกอบอุตสาหกรรม แต่ตามกฎหมายนี้ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง เพราะคนไม่สามารถเข้าไปใช้สอยโดยตรงได้</p> <p>๓) สันเขื่อนเป็นพื้นที่ด้านบนของเขื่อนที่อาจมีการสร้างเป็นถนนเพื่อประโยชน์ในการสัญจรและเพื่อการบำรุงดูแลรักษาเขื่อน สันเขื่อนจึงย่อมเป็นส่วนหนึ่งของเขื่อน เมื่อเขื่อนเป็นสิ่งปลูกสร้าง สันเขื่อนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเขื่อนจึงเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายนี้</p> <p>๔) อาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างเพราะหลักการประเมินราคาทรัพย์สินกรณีสิ่งปลูกสร้างต้องมีการคำนวณค่าเสื่อมด้วย</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
๑๒	สิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีความหมายเหมือนกับสิ่งปลูกสร้างในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ หรือไม่	๑) มีความหมายไม่เหมือนกัน โดยความหมายของสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่ได้กำหนดให้นิยามครอบคลุมเครื่องจักร จึงแตกต่างจากนิยามของสิ่งปลูกสร้างในภาษีโรงเรือนและที่ดิน ๒) การประเมินราคาทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้คำนวณรวมราคาเครื่องจักร/ส่วนควบซึ่งเคยเสียภาษีตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนั้น ส่วนควบ/อุปกรณ์ตกแต่งภายในอาคารจึงไม่ใช่สิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามกฎหมายนี้
๑๓	หน่วยงานที่จัดเก็บภาษีตามกฎหมายคือหน่วยงานใด	เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด
๑๔	พนักงานสำรวจ คือใคร	๑) พนักงานสำรวจ คือ ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งจากผู้บริหารท้องถิ่นให้มีหน้าที่สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี ๒) ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถแต่งตั้งบุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นพนักงานส่วนท้องถิ่น ลูกจ้างประจำ พนักงานจ้าง และลูกจ้างสังกัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นพนักงานสำรวจได้
๑๕	พนักงานประเมิน คือใคร	๑) พนักงานประเมิน คือ ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งจากผู้บริหารท้องถิ่นให้มีหน้าที่ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๒) การแต่งตั้งพนักงานประเมินเป็นอำนาจของผู้บริหารท้องถิ่นที่จะพิจารณาแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถเหมาะสมตามจำนวนที่เห็นสมควรผู้บริหารท้องถิ่น และ ควรพิจารณาแต่งตั้งจากปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รองปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้ดำรงตำแหน่งประเภทอำนวยการท้องถิ่นระดับต้นขึ้นไปซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น
๑๖	พนักงานเก็บภาษี คือใคร	๑) พนักงานเก็บภาษี คือ ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งจากผู้บริหารท้องถิ่นให้มีหน้าที่รับชำระภาษี และเร่งรัดชำระภาษี ๒) พนักงานของหน่วยงานของรัฐ พนักงานธนาคารหรือพนักงานของนิติบุคคลอื่นซึ่งทำหน้าที่รับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ใช่พนักงานเก็บภาษี เพราะพนักงานดังกล่าวมีหน้าที่เป็นเพียงผู้รับชำระภาษีแทนตามกฎหมายให้กับหน่วยงาน ไม่ได้มีหน้าที่เร่งรัดชำระภาษีอื่นเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเก็บภาษี เมื่อไม่ได้มีหน้าที่ดังกล่าว จึงไม่ถือเป็นพนักงานเก็บภาษี และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถออกคำสั่งแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นพนักงานเก็บภาษีได้

ที่	คำถาม	คำตอบ
๑๗	มีข้อยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่	<p>๑) ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีประกอบด้วยทรัพย์สินต่างๆ รวม ๑๒ ลักษณะ ได้แก่ ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะโดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์, ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่นที่ประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นภาษีตามสนธิสัญญาหรือความตกลง, ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน, ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย, ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด เฉพาะที่มีมิได้ใช้หาผลประโยชน์, ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมิได้รับประโยชน์ตอบแทน, ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ เฉพาะที่มีมิได้ใช้หาผลประโยชน์, ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์, ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>๒) รัฐวิสาหกิจเป็นหน่วยงานของรัฐ หากทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจซึ่งใช้กิจการของหน่วยงานนั้นมีมิได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินดังกล่าวจะได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๓) ทรัพย์สินที่ประชาชนบริจาคให้มหาวิทยาลัยของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะ แม้ว่าภายหลังจากที่ได้รับบริจาคมาแล้วจะยังไม่ได้นำไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์เดิมของผู้บริจาค ก็ยังถือเป็นทรัพย์สินของรัฐที่มีไว้เพื่อใช้กิจการสาธารณะของมหาวิทยาลัยของรัฐ ทรัพย์สินดังกล่าวจึงได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๔) กรณีมีผู้เข้าไปบุกรุกหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐที่สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้นั้นต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น แต่การเสียภาษีดังกล่าวไม่สามารถใช้เป็นเหตุในการอ้างเพื่อก่อให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่นได้</p> <p>๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐที่ได้รับยกเว้นภาษีต้องใช้ประโยชน์ในทางราชการ ใช้เพื่อสวัสดิการของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ และไม่ได้ใช้หาประโยชน์เชิงพาณิชย์</p>

๖) ทรัพย์สินที่ประชาชนบริจาคให้วัดเพื่อใช้ประกอบศาสนกิจ แม้ว่าภายหลังจากที่ได้รับบริจาคมาแล้วยังไม่ได้นำไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์เดิมของผู้บริจาค ก็ยังถือเป็นศาสนสมบัติของวัดที่มีไว้เพื่อใช้ประกอบศาสนกิจ เมื่อไม่ได้นำไปใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินดังกล่าวจึงได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๗) สุสานเอกชนหรือฮวงซุ้ยของเอกชนไม่ใช่สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะจึงไม่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๘) ฌาปนสถานเป็นทรัพย์สินของวัดในศาสนาพุทธที่ใช้ประกอบศาสนกิจที่เกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตของผู้นับถือศาสนา และมีการให้บริการในลักษณะบริการสาธารณะโดยทั่วไป การเรียกเก็บค่าบริการหรือเงินบำรุงฌาปนสถานไม่ถือเป็นการรับประโยชน์ตอบแทน จึงได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๙) ทรัพย์สินที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะไม่ได้จำกัดเฉพาะส่วนราชการที่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเท่านั้น ยังรวมถึงส่วนราชการอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนดด้วย

๑๐) รัฐวิสาหกิจเป็นหน่วยงานของรัฐ แต่ไม่ใช่ส่วนราชการตามกฎหมาย การยินยอมให้รัฐวิสาหกิจใช้เพื่อสาธารณประโยชน์จึงไม่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑๑) อาคารที่ทำการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรหรือทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด เป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์เพื่อส่วนรวมสำหรับผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด จึงได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑๓) สาธารณูปโภค เป็นบริการสาธารณะที่จัดทำเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในสิ่งอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น

๑๔) แม้อกฎหมายว่าด้วยหอพัก จะกำหนดให้หอพักเอกชนที่ได้รับการประกาศเกียรติคุณมีสิทธิได้รับการยกเว้นภาษีท้องถิ่น แต่การยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีนี้จะต้องมีการตราเป็นกฎกระทรวงที่ออกตามกฎหมายนี้ด้วย



ที่	คำถาม	คำตอบ
๑๘	ใครคือผู้เสียภาษีตามกฎหมาย	<p>๑) เฉพาะเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของรัฐ อยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้นเท่านั้น ที่เป็นผู้มีหน้าเสียภาษี โดยการเสียภาษีดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น</p> <p>๒) ประชาชนผู้บุกรุกเข้าทำประโยชน์บนที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของรัฐ แต่การเสียภาษีดังกล่าวไม่สามารถใช้เป็นเหตุในการอ้างสิทธิครอบครองที่ดินของรัฐได้ โดยเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐยังคงต้องดำเนินการขับไล่และฟ้องคดีกับผู้กระทำความผิดดังกล่าวต่อไป</p>
๑๙	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขอข้อมูลเกี่ยวกับการแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีหรือไม่	<p>สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขามีหน้าที่แจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในเขตพื้นที่รับผิดชอบให้แก่องค์กรบริหารส่วนตำบล เทศบาลเมืองพัทยา และกรุงเทพมหานคร เฉพาะกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นรายเดือนภายในวันที่ ๑๕ ของเดือนถัดไป โดยการดำเนินการดังกล่าวองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดิน</p>
๒๐	ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอย่างไร	<p>ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจในการแต่งตั้งพนักงานสำรวจพนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี โดยผู้ได้รับการแต่งตั้งจะมีสถานะเป็นเจ้าของพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา มีผลทั้งในส่วนของการคุ้มครองตามกฎหมาย และ “การลงโทษตามกฎหมาย” ดังนี้</p> <p>๑) การคุ้มครองตามกฎหมาย เมื่อเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาแล้ว หากมีผู้ดูหมิ่นหรือแจ้งความเท็จ หรือต่อสู้อัดขวางพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือข่มขืนใจให้เจ้าพนักงานให้ปฏิบัติการณ์อันมิชอบด้วยหน้าที่ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ ผู้กระทำการดังกล่าวก็จะต้องรับโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๖ , มาตรา ๑๓๗ ,มาตรา ๑๓๘ และมาตรา ๑๓๙ เป็นต้น</p> <p>๒) การลงโทษตามกฎหมาย เมื่อเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่กระทำการทุจริตต่อตำแหน่งหน้าที่ เช่น รับสินบนในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะถูกลงโทษอย่างหนักตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๑๔๙ เป็นต้น</p>



ที่	คำถาม	คำตอบ
๒๑	<p>การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่นที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดส่งแก่ผู้เสียภาษีโดยส่ง ณ ภูมิลำเนา และบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะกรณีไม่พบผู้เสียภาษี หมายความว่าอย่างไร</p>	<p>๑) ภูมิลำเนา เป็นสถานที่ที่ใช้กับทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เพื่อสำหรับเป็นที่อยู่ในการติดต่อกับผู้ที่จะถูกนิติสัมพันธ์กัน</p> <p>๑.๑) ภูมิลำเนาของนิติบุคคล คือ ถิ่นอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือถิ่นอันเป็นที่ตั้งที่ทำการ หรือถิ่นที่ได้เลือกเอาเป็นภูมิลำเนาเฉพาะการตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งนิติบุคคลนั้น</p> <p>๑.๒) ภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดา คือ ถิ่นอันบุคคลนั้นมีสถานที่อยู่เป็นแหล่งสำคัญ ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาตามความสมัครใจของตน เช่น ที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน, ที่ใช้เป็นถิ่นที่อยู่ถาวรโดยไม่จำเป็นต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน, กรณีมีที่อยู่หลายแห่งซึ่งใช้อยู่สลับเปลี่ยนกันไป หรือมีที่ทำงานเป็นปกติทุกแห่ง จะถือเอาที่ใดที่หนึ่งเป็นภูมิลำเนาของบุคคลก็ได้, กรณีไม่มีที่อยู่ปกติเป็นหลักแหล่ง ถ้าพบตัวผู้นั้นในถิ่นใดก็ให้ถือว่าถิ่นนั้นเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น, กรณีสามีภริยาให้ถิ่นที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยาเป็นภูมิลำเนาอีกแห่งหนึ่ง เว้นแต่จะได้แสดงเจตนาให้ปรากฏว่ามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน, กรณีผู้เยาว์ ให้ใช้ภูมิลำเนาของผู้แทนโดยชอบธรรม ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง, กรณีคนไร้ความสามารถ ให้ใช้ภูมิลำเนาของผู้อนุบาล, กรณีข้าราชการ ให้ถิ่นอันเป็นที่ทำการตามตำแหน่งหน้าที่เป็นภูมิลำเนาอีกแห่งหนึ่ง, กรณีผู้ที่ถูกจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลหรือตามคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้เรือนจำ หรือทัณฑสถานที่ถูกจำคุกอยู่จนกว่าจะได้รับการปล่อยตัวเป็นภูมิลำเนา</p> <p>๒) "บรรลุนิติภาวะ" ตามกฎหมายมีได้ ๒ กรณี คือ</p> <p>๒.๑) บรรลุนิติภาวะทางโดยทางอายุ คือ มีอายุ ๒๐ ปีบริบูรณ์</p> <p>๒.๒) บรรลุนิติภาวะโดยทางสมรส คือ ผู้มีอายุไม่ถึง ๒๐ ปีบริบูรณ์ซึ่งทำการสมรสโดยได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม หรือคำสั่งศาลเพราะเหตุอันสมควร</p>
๒๒	<p>ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่รับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้รับส่วนลดหรือค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีหรือไม่</p>	<p>๑) ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่รับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้รับส่วนลดหรือค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีร้อยละ ๓ ของภาษีที่รับชำระ</p> <p>๒) ธนาการซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจเป็นหน่วยงานของรัฐที่สามารถรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ แต่จะได้รับส่วนลดหรือค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ให้เป็นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
๒๓	ทำไมต้องมีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติที่กำหนดในกฎหมายทั้งพระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นอาจมีความแตกต่างกันในรายละเอียด รวมถึงคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ที่มีจำนวน ๗๖ คณะ อาจมีข้อวินิจฉัยและให้คำปรึกษาแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละจังหวัดแตกต่างกันได้ จึงจำเป็นต้องมีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลาง เพื่อทำหน้าที่วินิจฉัยปัญหา ให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี และการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การปฏิบัติงานจัดเก็บภาษีมีมาตรฐานเดียวกัน
๒๔	ทำไมกรุงเทพมหานครไม่มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด	กรุงเทพมหานครเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษที่มีอำนาจบริหารครอบคลุมทั้งกรุงเทพมหานคร มีโครงสร้างการบริหารราชการที่แตกต่างจากจังหวัดอื่น จึงไม่จำเป็นต้องมีคณะกรรมการดังกล่าว ทั้งนี้ กรุงเทพมหานครสามารถปรึกษาหรือขอคำวินิจฉัยจากกระทรวงมหาดไทยหรือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้โดยตรง
๒๕	การสำรวจและการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความจำเป็นหรือไม่	กฎหมายไม่ได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ในทางปฏิบัติโดยเฉพาะในระยะแรกของการบังคับใช้กฎหมาย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจำเป็นต้องดำเนินการสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้มีการคำนวณภาษีที่ต้องชำระจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เสียภาษีครอบครอง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการสำรวจข้อมูลทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตของตน เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดและการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงรายละเอียดอื่นที่จำเป็น จากนั้นจะต้องจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปิดประกาศ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พร้อมจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบด้วย เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้อง และกรณีที่พบว่ามีข้อมูลไม่ถูกต้อง ก็สามารถร้องขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นแก้ไขบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้องได้

ที่	คำถาม	คำตอบ																												
๒๖	<p>ภาระภาษีที่ต้องเสียแต่ละปี มีวิธีการคำนวณอย่างไร</p>	<p>๑) ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๒) วิธีการคำนวณภาระภาษี</p> <p>๒.๑) กรณีที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี (มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ตร.ว. x ขนาดพื้นที่ดิน)</p> <p>๒.๒) กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี (มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ตร.ว. x ขนาดพื้นที่ดิน) มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง/ตร.ม. x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา)</p> <p>๒.๓) กรณีห้องชุด</p> <p>ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด/ตร.ม. x ขนาดพื้นที่ห้องชุด)</p> <p>๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคากำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒</p>																												
๓๐	<p>สิ่งปลูกสร้างมีการหักค่าเสื่อมราคาอย่างไร</p>	<p>การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามประเภทและระยะเวลาการก่อสร้างดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="758 1388 1404 2004"> <thead> <tr> <th>ประเภท</th> <th>ปีที่ก่อสร้าง</th> <th>หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">ตึก</td> <td>๑-๑๐</td> <td>๑ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๑๑-๔๒</td> <td>๒ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๔๓ เป็นต้นไป</td> <td>๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">ตึกครึ่งไม้</td> <td>๑-๕</td> <td>๒ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๖-๑๕</td> <td>๔ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๑๖-๒๑</td> <td>๕ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๒๒ เป็นต้นไป</td> <td>๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">ไม้</td> <td>๑-๕</td> <td>๓ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๖-๑๕</td> <td>๕ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๑๖-๑๘</td> <td>๗ ต่อปี</td> </tr> <tr> <td>๑๙ เป็นต้นไป</td> <td>ตลอดอายุการใช้งาน</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภท	ปีที่ก่อสร้าง	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)	ตึก	๑-๑๐	๑ ต่อปี	๑๑-๔๒	๒ ต่อปี	๔๓ เป็นต้นไป	๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน	ตึกครึ่งไม้	๑-๕	๒ ต่อปี	๖-๑๕	๔ ต่อปี	๑๖-๒๑	๕ ต่อปี	๒๒ เป็นต้นไป	๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน	ไม้	๑-๕	๓ ต่อปี	๖-๑๕	๕ ต่อปี	๑๖-๑๘	๗ ต่อปี	๑๙ เป็นต้นไป	ตลอดอายุการใช้งาน
ประเภท	ปีที่ก่อสร้าง	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)																												
ตึก	๑-๑๐	๑ ต่อปี																												
	๑๑-๔๒	๒ ต่อปี																												
	๔๓ เป็นต้นไป	๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน																												
ตึกครึ่งไม้	๑-๕	๒ ต่อปี																												
	๖-๑๕	๔ ต่อปี																												
	๑๖-๒๑	๕ ต่อปี																												
	๒๒ เป็นต้นไป	๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน																												
ไม้	๑-๕	๓ ต่อปี																												
	๖-๑๕	๕ ต่อปี																												
	๑๖-๑๘	๗ ต่อปี																												
	๑๙ เป็นต้นไป	ตลอดอายุการใช้งาน																												

๓๑

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการกำหนดไว้อย่างไร และใครเป็นผู้กำหนดอัตราภาษี

๑) อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นอัตราเพดานภาษีสูงสุด ไม่ใช่อัตราที่จะใช้จัดเก็บจริง โดยแบ่งอัตราตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

๒) อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๔ แห่งพระราชบัญญัติ

ลักษณะการใช้ประโยชน์	อัตราเพดาน (ร้อยละ)
๑. เกษตรกรรม	๐.๑๕
๒. อยู่อาศัย	๐.๓
๓. อื่นๆ เช่น เซิงพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม	๑.๒
๔. ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	๑.๒

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นอัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บจริงในช่วง ๒ ปี แรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี ๒๕๖๓ และ ๒๕๖๔ โดยสรุปดังนี้ หลังจากนั้นจะเป็นไปตามที่พระราชกฤษฎีกากำหนด

## อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)																																																
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b> <b>อัตราที่จัดเก็บ</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 75</td><td>0.01</td></tr> <tr><td>75 - 100</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>100 - 500</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>500 - 1,000</td><td>0.07</td></tr> <tr><td>1,000 ขึ้นไป</td><td>0.1</td></tr> </tbody> </table>	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	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b> <b>อัตราที่จัดเก็บ</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>บ้าน</th> <th>บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)</th> <th>บ้านหลังอื่น</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 10</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>10 - 50</td><td>0.02</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>50 - 75</td><td>0.03</td><td>0.03</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>75 - 100</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>100 ขึ้นไป</td><td>0.1</td><td>0.1</td><td>0.1</td></tr> </tbody> </table>	มูลค่า (ลบ.)	บ้าน	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	<b>อัตราเพดาน 1.2%</b> <b>อัตราที่จัดเก็บ</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 50</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>50 - 200</td><td>0.4</td></tr> <tr><td>200 - 1,000</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>1,000 - 5,000</td><td>0.6</td></tr> <tr><td>5,000 ขึ้นไป</td><td>0.7</td></tr> </tbody> </table>	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
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																																																	
มูลค่า (ลบ.)	บ้าน	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																																															
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																																																	
<b>บุคคลธรรมดา</b> ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท <b>การภาษี (บุคคลธรรมดา)</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>ค่าภาษี (บ.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>0</td></tr> <tr><td>100</td><td>5,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>40,000</td></tr> </tbody> </table>	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	50	0	100	5,000	200	40,000	<b>การภาษี</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)</th> <th>บ้านหลังอื่นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>0</td><td>10,000</td></tr> <tr><td>100</td><td>20,000</td><td>30,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>120,000</td><td>130,000</td></tr> </tbody> </table>	มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ	50	0	10,000	100	20,000	30,000	200	120,000	130,000	<b>การภาษี</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>ค่าภาษี (บ.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>150,000</td></tr> <tr><td>100</td><td>350,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>2,250,000</td></tr> <tr><td>1,000</td><td>4,750,000</td></tr> </tbody> </table>	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	50	150,000	100	350,000	200	2,250,000	1,000	4,750,000																		
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)																																																	
50	0																																																	
100	5,000																																																	
200	40,000																																																	
มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ																																																
50	0	10,000																																																
100	20,000	30,000																																																
200	120,000	130,000																																																
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)																																																	
50	150,000																																																	
100	350,000																																																	
200	2,250,000																																																	
1,000	4,750,000																																																	
		<b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b> <b>อัตราเพดาน 1.2%</b> เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%																																																

ที่	คำถาม	คำตอบ
๓๒	หลักเกณฑ์การให้สิทธิยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไร	<p>๑) บ้านที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้พักอาศัยเองจะได้รับสิทธิยกเว้นฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยต้องเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและบ้าน</p> <p>๒) ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน จะได้รับสิทธิยกเว้นฐานภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามมูลค่าจริงในส่วนที่มูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท</p> <p>๓) การได้รับสิทธิยกเว้นภาษีดังกล่าวจะพิจารณาจาก</p> <p>๓.๑) หลักฐานการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น การมีชื่อเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในกรรมสิทธิ์หรือเอกสารสิทธิบนที่ดินที่ทางราชการออกให้ที่บ้านนั้นตั้งอยู่</p> <p>๓.๒) หลักฐานการเป็นเจ้าของบ้าน เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างใบคำขอเลขที่บ้าน เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของบ้าน จะพิจารณาจากเกณฑ์ส่วนควบของที่ดิน ซึ่งถือว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นส่วนควบของที่ดิน</p> <p>๓.๓) หลักฐานการพักอาศัย ได้แก่ การมีชื่อเป็นผู้ใช้สิทธิอยู่ในทะเบียนบ้านหลังดังกล่าว (ทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร) ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับบุคคลใดที่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษี แต่ต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านดังกล่าวเพราะเหตุจำเป็นทางราชการ เช่น ที่ต้องเข้ารับการเกณฑ์ทหาร จะยังได้รับสิทธิยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินหรือบ้านหลังเดิมที่เคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านก่อนการย้ายออกดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด</p>
๓๓	กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท เช่น กรณีอาคาร ๒ ชั้น ที่เจ้าของเปิดเป็นร้านค้าที่ชั้นล่าง ส่วนชั้น ๒ ใช้เป็นที่พักอาศัยของตนเอง จะเสียภาษีในอัตราใด	เจ้าของต้องเสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์จริง ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง
๓๔	กรณีที่ดินที่มีการถือครองหลายคนและใช้เป็นที่อยู่อาศัย จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีหรือไม่ อย่างไร	<p>๑) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกันหลายคน และเจ้าของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังดังกล่าวด้วย เจ้าของจะสามารถใช้สิทธิยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยหลังหลักได้เพียงคนเดียว</p> <p>๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมกันหลายคน แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะไม่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษี</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
๓๕	กำหนดระยะเวลาการประเมินและชำระภาษี คือวันที่เท่าไร	<p>๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี ภายในเดือน กุมภาพันธ์ และผู้เสียภาษีจะต้องชำระภาษีภายในเดือน เมษายนของทุกปี</p> <p>๒) พนักงานประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องแจ้งการประเมินภาษีไปยังเจ้าของที่ดินทุกแปลงตาม รายการที่ได้รับแจ้งข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูก สร้างจากกรมที่ดิน</p> <p>๓) การแจ้งการประเมินภาษีจะแจ้งเพียงครั้งเดียว ไม่มีการ ประเมินภาษีย้อนหลัง เว้นแต่กรณีพบว่าการประเมินภาษี ผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมี อำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมี หน้าที่ต้องเสียได้ภายในกำหนด ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่ง กำหนดเวลาการชำระภาษีตามกฎหมาย</p>
๓๖	ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นอย่างไร	<p>๑) ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบ ที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด</p> <p>๒) กรณีภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่พึง ชำระหรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ให้ใช้แบบใบเสร็จรับเงินไปตามเดิม</p>
๓๗	ผู้เสียภาษีสามารถชำระภาษีได้ที่ใดบ้าง	ผู้เสียภาษีสามารถชำระภาษีได้ที่สำนักงานหรือที่ทำการของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือจะชำระผ่านไปรษณีย์ ธนาคาร หรือวิธีการอื่นใดที่จะกำหนดในภายหลังได้ เช่น E-payment ฯลฯ นอกจากนี้กฎหมาย ยังกำหนดให้ผู้แทน ผู้เสียภาษีในกรณีต่างๆ มาชำระภาษีได้ เช่น ผู้จัดการ ทรัพย์สิน ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ผู้แทนของนิติบุคคล ผู้ชำระบัญชี เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง หรือผู้แทน เป็นต้น
๓๘	กรณีที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดได้รับ มอบที่ดินของกระทรวงมหาดไทยมาดูแล โดยให้เทศบาลเมืองเช่าเพื่อใช้ประโยชน์ ด้วยการให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมา เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย จะต้องเรียกเก็บภาษีจากใคร	<p>๑) ประชาชนผู้ปลูกสร้างบ้านเป็นเจ้าของบ้านซึ่ง ปลูกสร้างบนที่ดินของรัฐ จึงเป็นผู้เสียภาษีกรณีตัวบ้าน ในฐานะเจ้าของบ้าน</p> <p>๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ที่แท้จริงในที่ดินของ กระทรวงมหาดไทยกรณีนี้คือ ประชาชนผู้ปลูกสร้างบ้านอยู่ อาศัย ประชาชนผู้ปลูกสร้างบ้านจึงเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะใน ส่วนของที่ดินที่ตนครอบครองและทำประโยชน์</p> <p>๓) กรณีนี้เป็นการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของประชาชน อาจได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท หากผู้เสียภาษีใช้โรงเรือนเพื่ออยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ใน ทะเบียนบ้าน</p>



ที่	คำถาม	คำตอบ
๓๙	<p>ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระภาษีหรือไม่ อย่างไร</p>	<p>๔) กรณีหากมีพื้นที่ของที่ดินบางส่วนที่เทศบาลเช่าแล้วว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เทศบาลเมืองต้องเสียภาษีในฐานผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยเสียภาษีในอัตราอื่นๆ</p> <p>กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาลและผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้</p> <p>๑) การบรรเทาภาระภาษีโดยรัฐบาล รัฐบาลสามารถออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาภาระภาษีโดยลดค่าภาษีไม่เกินร้อยละ ๘๐ ของภาระภาษีที่ต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น</p> <p>๑.๑) บ้านพักอาศัยหลังหลักที่ได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับให้มรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะมีผลใช้บังคับ</p> <p>๑.๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน พิพิธภัณฑฯ ฯลฯ</p> <p>๑.๓) ที่ดินที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา ๓ ปี</p> <p>๑.๔) ที่ดินที่ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นเวลา ๓ ปี</p> <p>๑.๕) ทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินเป็นเวลา ๕ ปี เป็นต้น</p> <p>๒) การลดและยกเว้นภาษีโดยผู้บริหารท้องถิ่น โดยความความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีดังนี้</p> <p>๒.๑) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น</p> <p>๒.๒) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น</p>



ที่	คำถาม	คำตอบ
๔๐	หากผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี ผู้เสียภาษีจะต้องทำอย่างไร	<p>หากผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี สามารถดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้</p> <p>๑) ให้ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้พิจารณาทบทวนการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีได้ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี โดยผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน และแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบ หากผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี</p> <p>๒) ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งก่อนส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด เพื่อพิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๖๐ วัน โดยอาจขยายเวลาออกไปอีกได้ ไม่เกิน ๓๐ วัน</p> <p>๓) หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่เสร็จภายในเวลาที่กำหนด หรือผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัย ผู้เสียภาษีมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่พ้นกำหนดหรือวันที่ได้รับแจ้งวินิจฉัยอุทธรณ์</p>
๔๑	การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีเป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่	<p>การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีเป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งอาจอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่อไปได้ จึงต้องปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยพนักงานประเมินภาษีต้องแจ้งประเมินภาษีพร้อมกับระบุกรณีที่อาจอุทธรณ์หรือโต้แย้ง การยื่นคำอุทธรณ์หรือคำโต้แย้ง และระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์หรือการโต้แย้งดังกล่าวไว้ด้วย หากไม่แจ้งจะมีผลทำให้ระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์หรือการโต้แย้งเริ่มนับใหม่ตั้งแต่วันที่รับแจ้งหลักเกณฑ์การแจ้งดังกล่าว แต่ถ้าไม่มีการแจ้งใหม่และระยะเวลาดังกล่าวมีระยะเวลาสั้นกว่า ๑ ปี ให้ขยายเป็นหนึ่งปีนับแต่วันที่รับคำสั่งทางปกครอง</p>

ที่	คำถาม	คำตอบ
๔๒	หากไม่เสียภาษีจะถูกยึดบ้านและที่ดินหรือไม่	<p>๑) ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่มีเสียภาษีค้างชำระภายในเวลาที่กำหนด ในหนังสือแจ้งเตือน เมื่อครบกำหนด ๙๐ วันหลังจากวันที่ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระได้ แต่กฎหมายได้กำหนดไม่ให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีมากเกินไปจนเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระดังกล่าว ดังนั้น ผู้บริหารท้องถิ่นต้องสืบหา และยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่บ้านและที่ดินของผู้เสียภาษี เช่น เงินในบัญชีธนาคาร พันธบัตร เป็นต้น เพื่อนำมาชำระภาษีค้างก่อน เหลือเท่าใดให้คืนแก่ผู้เสียภาษี</p> <p>๒) ในกรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีไว้แล้ว ถ้าผู้เสียภาษีนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระก่อนที่จะมีการขายทอดตลาด ผู้บริหารท้องถิ่นต้องมีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น และดำเนินการแจ้งการถอนการยึดหรืออายัดไปยังเจ้าพนักงานผู้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ชำระภาษีค้าง</p>
๔๓	การยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีที่ให้น้ำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลมหมายความว่าอย่างไร	<p>๑) องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาบังคับใช้โดยอนุโลม ซึ่งได้แก่บทบัญญัติในลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยนำมาใช้ทั้งหมด ๑ หลักทั่วไป (มาตรา ๒๗๑ ถึงมาตรา ๓๐๒) และหมวด ๒ วิธียึดทรัพย์ อายัดทรัพย์และการจ่ายเงิน (มาตรา ๓๐๓ ถึงมาตรา ๓๒๓) ทั้งนี้ การอนุโลมใช้ดังกล่าวจะต้องนำมาใช้บังคับเท่าที่เหมาะสมกับลักษณะของเรื่องเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของคำสั่งทางปกครองที่เรียกให้ชำระเงินเท่านั้น</p> <p>๒) การยึดหรืออายัดทรัพย์สินขององค์ประกอบส่วนท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติไว้ โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือกรมบังคับคดีดำเนินการแต่อย่างใด</p> <p>๓) อายุความในการบังคับคดีให้เป็นไปตามมาตรา ๒๗๑ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กล่าวคือ ต้องดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองให้เสร็จสิ้นทุกขั้นตอนตั้งแต่การยึด आयัด และขายทอดตลาดภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งคำสั่งทางปกครองดังกล่าว</p> <p>๔) การฟ้องคดีต่อศาลให้ฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากร</p>

๔๔

ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายจะมีบทลงโทษอย่างไร

๕) หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน สามารถเรียกเก็บค่าฤชาธรรมเนียมได้ในอัตราเดียวกับที่กำหนดไว้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามตารางท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตาราง ๕ ค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี

๖) ผู้ปฏิบัติการตามคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน คือ เจ้าหน้าที่ผู้อยู่ใต้บังคับบัญชาของผู้มีอำนาจออกคำสั่งตามกฎหมาย และเป็นผู้ที่ผู้ออกคำสั่งระบุให้เป็นผู้ปฏิบัติตามคำสั่งนั้น ซึ่งในการปฏิบัติหน้าที่เจ้าหน้าที่ย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย ดังนั้น ผู้ออกคำสั่งจึงไม่สามารถมอบให้เอกชนปฏิบัติการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ปฏิบัติการตามมาตรการบังคับทางปกครอง มิใช่เจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงไม่อาจมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติการแทนได้

เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถบังคับใช้กฎหมายและจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องมีการกำหนดบทลงโทษไว้ในกฎหมาย โดยบทลงโทษจะประกอบด้วยโทษปรับและโทษทางอาญาเช่นเดียวกับกฎหมายภาษีอื่นๆ ใดๆก็ดี พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดโทษทางอาญาไว้เฉพาะกรณีที่มีการกระทำผิดต่อเจ้าหน้าที่หรือแจ้งความเท็จโดยมีเจตนาเพื่อจะเลี่ยงภาษี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑) ชัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานในการตรวจสอบบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒) ชัดขวาง ทำลาย ย้าย ซ่อนเร้น หรือโอนทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๓) แจ้งข้อความหรือนำหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๔) ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเปรียบเทียบปรับได้ในกรณีที่ ๑) เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับแล้ว ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

จะมีมาตรการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เสียอยู่ในปัจจุบันอย่างไร

๑) เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้ที่ได้รับประเมินภาษีและต้องเสียภาษีสูงกว่าในปัจจุบัน ในช่วงแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีดังนี้

๑.๑) ปีที่ ๑ ภาษีที่ต้องชำระเท่ากับจำนวนภาษีที่เคยเสียในปี ๒๕๖๒ รวมกับร้อยละ ๒๕ ของส่วนต่างของภาษีที่เพิ่มขึ้น

๑.๒) ปีที่ ๒ ภาษีที่ต้องชำระเท่ากับจำนวนภาษีที่เคยเสียในปี ๒๕๖๒ รวมกับร้อยละ ๕๐ ของส่วนต่างของภาษีที่เพิ่มขึ้น

๑.๓) ปีที่ ๓ ภาษีที่ต้องชำระเท่ากับจำนวนภาษีที่เคยเสียในปี ๒๕๖๒ รวมกับร้อยละ ๗๕ ของส่วนต่างของภาษีที่เพิ่มขึ้น

๒) กรณีไม่เคยเสียภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินมาก่อนในปี ๒๕๖๒ จะไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษีตามกฎหมาย

ตัวอย่าง : เจ้าของอาคารพาณิชย์ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่รวมกันในปี ๒๕๖๒ เป็นจำนวน ๕,๐๐๐ บาท ในปี ๒๕๖๓ ได้รับแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยมีภาระภาษีจำนวน ๖,๐๐๐ บาท คิดเป็นส่วนต่างภาษีที่เพิ่มขึ้น ๑,๐๐๐ บาท เจ้าของอาคารพาณิชย์หลังดังกล่าวจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- ปี ๒๕๖๓ เสียภาษี ๕,๐๐๐ + ๒๕๐ = ๕,๒๕๐ บาท

- ปี ๒๕๖๔ เสียภาษี ๕,๐๐๐ + ๕๐๐ = ๕,๕๐๐ บาท

- ปี ๒๕๖๕ เสียภาษี ๕,๐๐๐ + ๗๕๐ = ๕,๗๕๐ บาท

- ปี ๒๕๖๖ เสียภาษี = ๖,๐๐๐ บาท

(กรณีได้รับแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่าเดิม)