

งานที่ให้บริการ

หน่วยงานที่รับผิดชอบ

นคร

การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

งานจัดเก็บรายได้ ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง เทศบาลตำบลปาก

ขอบเขตการให้บริการ สถานที่ / ช่องทางการให้บริการ :

สำนักงาน . กองคลัง เทศบาลตำบลปากนคร อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช

โทรศัพท์: ๐๗๕-๓๕๗๙๐๙, ๐๘๑-๔๗๖๓๐๐๕

ระยะเวลาเปิดให้บริการ :

วันจันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ น. - ๑๖.๓๐ น.

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยื่นคำขอ :

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ ภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของ รัฐบาลส่วนกลาง

กฎหมายให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่ง ปลูกสร้าง และ ห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคา ประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการ ประเมินราคาทุก ๔ ปี
- อัตราภาษีได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น ๔ กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบ ขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๖๐ วัน นับตั้งแต่วันที่รู้เหตุที่มีการ เปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.๓๕)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.๔๐)	เกษตรกรรม (ม.๔๐) -ยกเว้น ๕๐ ไร่แรก ต่อเขต อบต.	ไม่ยกเว้น
๒) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.๔๑)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ไร่แรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ไร่แรก (๑ คน มีชื่ออยู่ได้แค่ ๑ บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่ง เดียว มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
๔) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน ๒ ปีแรก

(เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๖๓)

๑. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๑))
๕๐ ไร่แรก ยกเว้น	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๗๕ ไร่	๐.๐๑% (ไร่ละ ๑๐๐)
ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๐๓% (ไร่ละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่	๐.๐๕% (ไร่ละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๐๗% (ไร่ละ ๗๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๑๐% (ไร่ละ ๑,๐๐๐)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.๔๐และ๙๕)

๒. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่/บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๒))
๕๐ ไร่แรก ยกเว้น (ม.๔๑)	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๒๕ ไร่	๐.๐๓% (ไร่ละ ๓๐๐)

ส่วนที่เกิน ๒๕ ล้านแต่ไม่เกิน ๕๐ ล้าน	๐.๐๕% (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน	๐.๑๐% (ล้านละ ๑,๐๐๐)

การคำนวณ เอมูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.๔๑และ๔๕)

๓. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๔ (๓))
๑๐ ล้านแรก ยกเว้น (ม ๔๑)	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๔๐ ล้าน	๐.๐๒ % (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่เกิน ๔๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๖๕ ล้าน	๐.๐๓% (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๖๕ ล้าน แต่ไม่เกิน ๙๐ ล้าน	๐.๐๕% (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๙๐ ล้าน	๐.๑๐% (ล้านละ ๑,๐๐๐)

การคำนวณ เอมูลค่าทรัพย์สิน ๑๐ ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.๔๑และ๔๕)

๔. กรณีใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๔ (๔))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๐๒% (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้าน	๐.๐๓% (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๗๕ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้าน	๐.๐๕% (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ล้าน	๐.๑๐% (ล้านละ ๑,๐๐๐)

๕. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๔ (๕))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐% (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน	๐.๔๐% (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน	๐.๕๐% (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๖๐% (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๗๐% (ล้านละ ๗,๐๐๐)

๖. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๔ (๖))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐% (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน	๐.๔๐% (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน	๐.๕๐% (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๖๐% (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๗๐% (ล้านละ ๗,๐๐๐)

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง ๒ ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
๑.) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.๓๗)	๐.๑๕% (๒ ปีแรก อัตราสูงสุดคือ ๐.๑๐%)	ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ต่อเขต อบท.
๒.) เป็นที่อยู่อาศัย	๐.๓๐% (๒ ปีแรก อัตราสูงสุดคือ ๐.๑๐%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก
๓.) ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น
๔.) ที่ว่างเปล่า	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีใน ๓ ปีแรก ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษี สำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา และใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มาตรา ๙๗ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระดังนี้

๑. ปีที่ ๑ จ่ายแบบเดิม + ๒๕% ของส่วนต่าง
๒. ปีที่ ๒ จ่ายแบบเดิม + ๕๐% ของส่วนต่าง
๓. ปีที่ ๓ จ่ายแบบเดิม + ๗๕% ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

- มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา ๙)
- ชำระภาษีภายในเดือน มิถุนายน ของปีนั้น (มาตรา ๔)

ขั้นตอนการดำเนินงานของเจ้าพนักงาน มีดังนี้

แจ้งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เดือนพฤศจิกายน – มกราคม
ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์	ภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม
แจ้งการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี	ภายในเดือนเมษายน
ชำระภาษีตามแบบแจ้งประเมิน	ภายในเดือนมิถุนายน
ผ่อนชำระภาษี	มิถุนายน – สิงหาคม

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๘) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๔๐% (มาตรา ๗๐)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

๑. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือคอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากาชี
๒. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
๓. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อัตรากาการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)		บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)		
อัตราเพดาน ๐.๑๕%		อัตราเพดาน ๐.๓%		อัตราเพดาน ๑.๒%		
อัตราที่จัดเก็บ		อัตราที่จัดเก็บ		บ้านหลังหลัก		
อัตราที่จัดเก็บ		อัตราที่จัดเก็บ		อัตราที่จัดเก็บ		
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)		มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)		เป็นเจ้าของบ้าน และที่ดินมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น ๕๐ ล้านบาท		มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
๐ – ๗๕ ๐.๑๐		๐ – ๕๐ ๐.๐๒				๐ – ๕๐ ๐.๓๐
๗๕ - ๑๐๐ ๐.๐๓		๕๐ – ๗๕ ๐.๐๓				๕๐ – ๒๐๐ ๐.๔๐
๑๐๐ - ๕๐๐ ๐.๐๕		๗๕ – ๑๐๐ ๐.๐๕				๒๐๐ – ๑,๐๐๐ ๐.๕๐
๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ๐.๐๗		๑๐๐ ขึ้นไป ๐.๑๐				๑,๐๐๐ – ๕,๐๐๐ ๐.๖๐
๑,๐๐๐ ขึ้นไป ๐.๑๐						๕,๐๐๐ ขึ้นไป ๐.๗๐
บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อพท.ละไม่ เกิน ๕๐ ลบ.		การชำระภาษี บ้านหลังหลัก (ยกเว้น ๕๐ ลบ.) มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) ไม่เกิน ๕๐ ๐ ๑๐๐ ๒๐,๐๐๐		เป็นเจ้าของเฉพาะ บ้าน(อย่างเดียว) และ มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น ๑๐ ล้านบาท		ภาระภาษี มูลค่า (ลบ) ค่าภาษี (บ.) ๕๐ ๑๕๐,๐๐๐ ๑๐๐ ๓๕๐,๐๐๐ ๕๐๐ ๒,๒๕๐,๐๐๐
ภาระภาษี						ที่รกร้างว่างเปล่า
บุคคลธรรมดา มูลค่า (ลบ) ค่าภาษี ๕๐ ๐.๐ ๑๐๐ ๑๐,๐๐๐ ๒๐๐ ๖๐,๐๐๐						อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือน ประเภทอื่นๆ และเพิ่มอัตรากาชี ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่อัตรากาชี รวมไม่เกิน ๓%
