

คู่มือการปฏิบัติงาน ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง



เทศบาลตำบลหนองไผ่
อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โทร. 042 – 295522 ต่อ 3

คำนำ

ด้วยเทศบาลตำบลหนองไผ่ เป็นหน่วยงานท้องถิ่นที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บรายได้ ซึ่งจะต้องจัดเก็บเองประกอบด้วย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย งานทะเบียนพาณิชย์ โดยการจัดเก็บรายได้ทุกประเภทจะมีประสิทธิภาพได้นั้น จะต้องครอบคลุมถึงขั้นตอนกิจกรรมที่จะดำเนินการจัดเก็บรายได้ด้วย

คู่มือการปฏิบัติงานจัดเก็บรายได้ มีสาระสำคัญของความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือวัตถุประสงค์ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน หน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อให้การจัดเก็บรายได้ทุกประเภทดำเนินการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้อง ทันตามกำหนดระยะเวลา และมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้นต่อไป

เทศบาลตำบลหนองไผ่ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บรายได้ ผู้รับบริการ ผู้มีส่วนได้เสีย ให้สามารถเพิ่มความรู้ความเข้าใจ และเพิ่มประสิทธิภาพของงานได้

จัดทำโดย
ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง
เทศบาลตำบลหนองไผ่

สารบัญ

เรื่อง

หน้า

- ภาษีป้าย
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- การจดทะเบียนพาณิชย์

ภาษีป้าย

ภาษีป้าย :

หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ไม่ว่าจะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษรภาพหรือเครื่องหมายที่เขียนแกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย :

คือ เจ้าของป้ายหรือผู้ครอบครองป้ายในกรณีไม่มีผู้อื่นยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย หรือเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายนั้น ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัวผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองอาคาร หรือที่ดินป้ายนั้นติดตั้ง หรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ

อัตราภาษีป้าย :

ประเภทป้าย	อัตราบาท ต่อ 500 ตร.ชม.
ป้ายประเภท 1 (ก) อักษรไทยล้วน เคลื่อนที่ (ป้ายไฟวิ่ง) (ข) อักษรไทยล้วน (ป้ายติดตั้งทั่วไป)	10 5
ป้ายประเภท 2 (ก) อักษรไทยปนกับภาษาอังกฤษ และปนรูปภาพหรือปนเครื่องหมายอื่นที่เคลื่อนที่หรือเปลี่ยนข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพอื่นได้ (ป้ายไฟวิ่ง) (ข) อักษรไทยปนกับภาษาอังกฤษ และปนรูปภาพหรือปนเครื่องหมายอื่น (ป้ายติดทั่วไป)	52 26
ป้ายประเภท 3 (ก) ป้ายไม่มีอักษรไทย และป้ายที่มีอักษรไทย บางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ได้ หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ ที่เคลื่อนที่หรือเปลี่ยนข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพอื่นได้ (ป้ายไฟวิ่ง) (ข) ป้ายไม่มีอักษรไทย และป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ได้ หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ (ป้ายติดทั่วไป)	52 50

ป้ายเมื่อคำนวณพื้นที่จำนวนเงินภาษีไม่ถึงป้ายละ ๒๐๐ ให้เสียภาษีป้ายละ ๒๐๐ บาท

เอกสารหลักฐานที่นำมาใช้ในการติดต่อ :

1. สำเนาทะเบียนบ้าน, บัตรประจำตัวประชาชน
2. สำเนาหนังสือรับรองสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
3. รายละเอียดเกี่ยวกับป้าย ทั้งลักษณะข้อความ ภาพขนาดรูปร่าง และรูปตัวของป้าย (ถ้ามี)
4. สถานที่ติดตั้งหรือแสดงป้าย
5. หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากร (กรณีมอบอำนาจ)

การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย :

1. ให้เจ้าของป้ายซึ่งจะต้องเสียภาษีป้าย ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายตามแบบและวิธีการที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ภายในเดือนมีนาคมของปี

- ในกรณีที่เจ้าของป้ายอยู่นอกต่างประเทศ ให้ตัวแทนหรือผู้แทนในประเทศไทยมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายแทนเจ้าของป้าย

2. ถ้าเจ้าของป้ายเสียชีวิต เป็นผู้ไม่อยู่ เป็นคนสาบสูญ เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ ให้ผู้จัดการมรดก ผู้ครอบครองทรัพย์มรดกไม่ว่าจะเป็นทายาทหรือผู้อื่น ผู้จัดการทรัพย์สินผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายแทนเจ้าของป้าย

3. เจ้าของป้ายผู้ใด

(1) ติดตั้งหรือแสดงป้ายอันต้องเสียภาษีภายหลังเดือนมีนาคม

(2) ติดตั้งหรือแสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิมและมีพื้นที่ ข้อความ ภาพ และเครื่องหมายอย่างเดียวกับป้ายเดิมที่ได้เสียภาษีป้ายแล้ว

(3) เปลี่ยนแปลงแก้ไขพื้นที่ป้าย ข้อความ ภาพ หรือเครื่องหมายบางส่วนในป้ายที่ได้เสียภาษีป้ายแล้ว อันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น

ให้เจ้าของป้ายตาม (1) (2) หรือ (3) ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ติดตั้งหรือแสดงป้าย หรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลง แก้ไขข้อความ ภาพ หรือเครื่องหมายในป้ายเดิม แล้วแต่กรณี

ตัวอย่างการคำนวณ :

นายมาตี ติดตั้งป้าย ขนาด กว้าง 100 เซนติเมตร ยาว 200 เซนติเมตร มีข้อความว่า ร้านทำมาค้าขายร่ำรวย (ข) ติดตั้ง เดือน มีนาคม

วิธีการคำนวณ ขนาดป้าย กว้าง x ยาว (หน่วยเซนติเมตร)

$$100 \times 200 = 20,000 \text{ ตารางเซนติเมตร}$$

$$20,000 \div 500 = 60 \text{ หน่วย}$$

$$\text{อัตราภาษี 5 บาท ต่อ 500 ตารางเซนติเมตร } 40 \times 5 = 200 \text{ บาท}$$

ดังนั้น นายมาตีต้องชำระภาษีป้ายในอัตราขั้นต่ำของภาษีป้าย คือ 200 บาท

การชำระภาษี :

- ให้เจ้าของป้ายชำระภาษีป้ายภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการประเมิน
- ป้ายที่เริ่มติดตั้ง หรือแสดงในปีแรกให้เสียภาษีป้าย ตั้งแต่วันที่ติดตั้ง จนถึงงวดสุดท้ายของปี

(คิดภาษีป้ายเป็นรายงวด งวดละ 3 เดือน)

งวด 1 มกราคม - มีนาคม	= 100 %
งวด 2 เมษายน - มิถุนายน	= 75 %
งวด 3 กรกฎาคม - กันยายน	= 50 %
งวด 4 ตุลาคม - ธันวาคม	= 25 %

เงินเพิ่ม :

1. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของจำนวนที่ต้องเสียภาษีป้าย เว้นแต่กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นแบบแสดงรายการก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้แจ้งให้ทราบถึงการละเว้นนั้นให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 5 ของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้าย
2. ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้อง ทำให้จำนวนเงินที่เสียภาษีป้ายลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของภาษีป้ายที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีที่เจ้าของป้ายได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการภาษีป้ายให้ถูกต้องก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน
3. ไม่ชำระภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 2 บาทต่อเดือนของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้าย เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน ทั้งนี้ไม่ให้นำเงินเพิ่มตามข้อ 1 ข้อ 2 มาคำนวณเพิ่ม

บทกำหนดโทษ :

1. ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือโดยจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับตั้งแต่ 5,000 - 50,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ
2. ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 5,000 - 50,000 บาท
3. ป้ายที่ติดตั้งบนอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่นและมีพื้นที่เกิน 2 ตารางเมตร ต้องมีชื่อและที่อยู่ของเจ้าของป้ายเป็นตัวอักษรไทยที่ชัดเจนมุมขวาด้านล่างของป้าย หากไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับวันละ 100 บาท ทุกวันตลอดระยะเวลาที่กระทำความผิด
4. ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้าย ภายใน 30 วัน นับแต่วันรับโอนต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 1,000 - 10,000 บาท
5. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติการของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งหนังสือ ไม่มาให้ถ้อยคำหรือส่งบัญชี หรือเอกสารเกี่ยวกับภาษีป้ายมาตรวจสอบภายในกำหนดเวลาอันสมควร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับตั้งแต่ 1,000 - 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย :

1. ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย ป้ายเดิม (กรณีปกติ)

1.1 เอกสารที่ต้องใช้ในการติดต่อ

- ใบเสร็จรับเงินของปีที่ผ่านมา
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- ทะเบียนพาณิชย์ หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน
- แผนที่ตั้งพอส่งเขป
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่สามารถมาติดต่อด้วยตนเอง)

1.2 ขั้นตอนการให้บริการ

- ยื่นแบบประเมินภาษี
- ตรวจสอบเอกสารเพื่อประเมินภาษี
- ออกใบเสร็จรับเงิน

2. ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย ป้ายเดิม (กรณีเอกสารไม่ชัดเจนครบถ้วน)

2.1 ขั้นตอนการให้บริการ

- ยื่นแบบประเมินภาษี
- ตรวจสอบ
- ขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม ออกสำรวจตรวจสอบป้าย
- คำนวณค่าภาษี แจ้งให้ผู้ยื่นเสียภาษีทราบ
- ออกใบเสร็จรับเงิน

3. ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย ป้ายใหม่

3.1 เอกสารที่ต้องใช้ในการติดต่อ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้าน
- ทะเบียนพาณิชย์ หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน
- แผนที่ตั้งพอส่งเขป
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่สามารถมาติดต่อด้วยตนเอง)

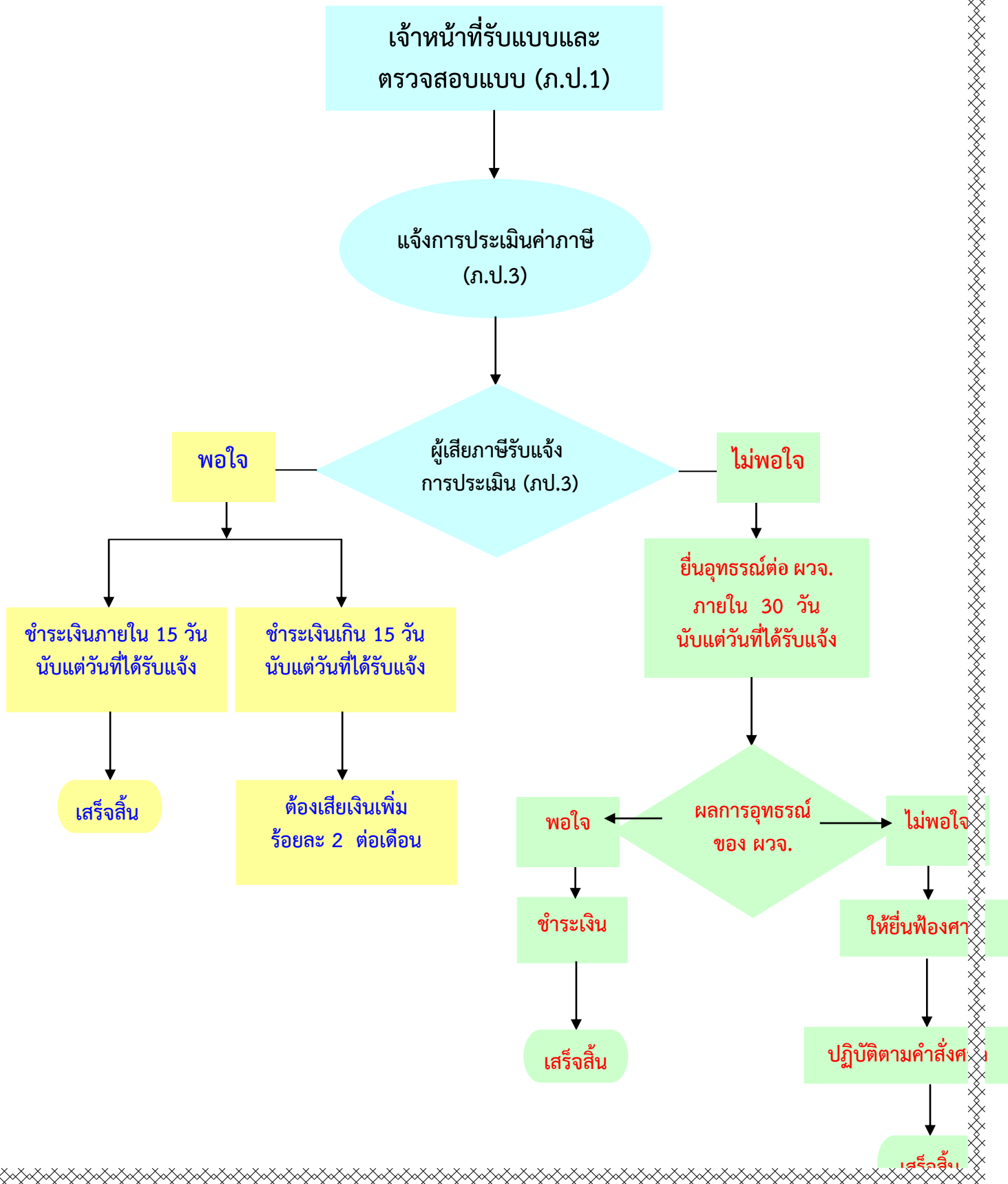
3.2 ขั้นตอนการให้บริการ

- ยื่นแบบประเมินภาษี
- ตรวจสอบ
- ขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม ออกสำรวจตรวจสอบป้าย
- คำนวณค่าภาษี แจ้งให้ผู้ยื่นเสียภาษีทราบ

- ออกใบเสร็จรับเงิน

แผนผังขั้นตอนการชำระภาษีป้าย :

ผู้เสียภาษียื่นแบบ ภายในเดือนมกราคม – มีนาคม ของทุกปี



ป้ายที่ได้รับยกเว้นภาษี : ป้ายต่อไปนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีป้าย

1. ป้ายที่แสดงไว้ ณ โรงแรมหรือที่พักและบริเวณของโรงแรมหรือที่พักนั้นเพื่อโฆษณาโรงแรมหรือที่พัก
2. ป้ายที่แสดงไว้ที่สินค้าหรือที่สิ่งหุ้มห่อหรือบรรจุสินค้า
3. ป้ายที่แสดงไว้ในบริเวณงานที่จัดขึ้นเป็นครั้งคราว
4. ป้ายที่แสดงไว้ที่คนหรือสัตว์
5. ป้ายที่แสดงไว้ในอาคารที่ใช้ประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นหรือภายในอาคารซึ่งเป็นที่รื้อถอนทิ้งนี้ เพื่อหารายได้ และแต่ละป้ายมีพื้นที่ไม่เกิน 3 ตารางเมตร แต่ไม่รวมถึงป้ายตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนพาณิชย์
6. ป้ายของทางราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาคหรือราชการส่วนท้องถิ่น
7. ป้ายขององค์การที่จัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาลหรือตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นๆ และหน่วยงานที่นำรายได้ส่งรัฐ
8. ป้ายธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการสหกรณ์และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
9. ป้ายของโรงเรียนเอกชน สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่แสดงไว้ ณ อาคารหรือบริเวณของโรงเรียนเอกชน หรือ สถาบันอุดมศึกษาเอกชนนั้น
10. ป้ายของผู้ประกอบการเกษตรซึ่งค่าผลผลิตอันเกิดจากการเกษตรของตน
11. ป้ายของวัดหรือผู้ดำเนินการเพื่อประโยชน์แก่การศาสนา หรือกุศลสาธารณะโดยเฉพาะ
12. ป้ายของสมาคมหรือมูลนิธิ
13. ป้ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่
 - ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่รถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ รถบดถนนหรือรถแทรกเตอร์
 - ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่ล้อเลื่อน
 - ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่ยานพาหนะอื่นๆ นอกเหนือจากนี้ โดยมีพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ซม.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน :

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำ และทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ที่ดินที่ต้องเสียภาษีได้แก่

1.1 ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจอง ที่ตราว่าได้ทำประโยชน์

1.2 ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครอง ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น นส.๓, นส.๓ก และ นส.๓ข สปก.๔, ก.ส.น., ส.ค.๑, นค.๑, นค.๓ ส.ท.ก.๑ก, ส.ท.ก.๒ ก, นส.๒ (ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือ ทำประโยชน์ ฯลฯ

สิ่งปลูกสร้าง :

หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ดิگ หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้ หมายความว่ารวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพ ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่าสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไปจากนิยามของคำว่า “โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้างจึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี :

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สิน ที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา 8 ดังนี้

- ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือ ในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมิได้ใช้ ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น

- ทรัพย์สินที่เป็นที่การองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การ สหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

- ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยที่ ถ้อยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ เป็นต้น

- ทรัพย์สินของสภาศาสนาไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิ หรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่ประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยภาษีเงินได้และ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชน ในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สิน ร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอม ให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่
- ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น
- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น
- ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม
- ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เป็นต้น ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดให้ยกเว้น

ฐานภาษี :

คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติ กรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน :

สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา 36 (มาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้าง ถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติ คณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการ และคณะกรรมการประจำจังหวัดตาม พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี :

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรค การเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ.2560 ทรัพย์สินของบริษัท จำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็น การเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

- ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

(1) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย

(2) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ว่าด้วยسابสุญ

(3) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์

คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

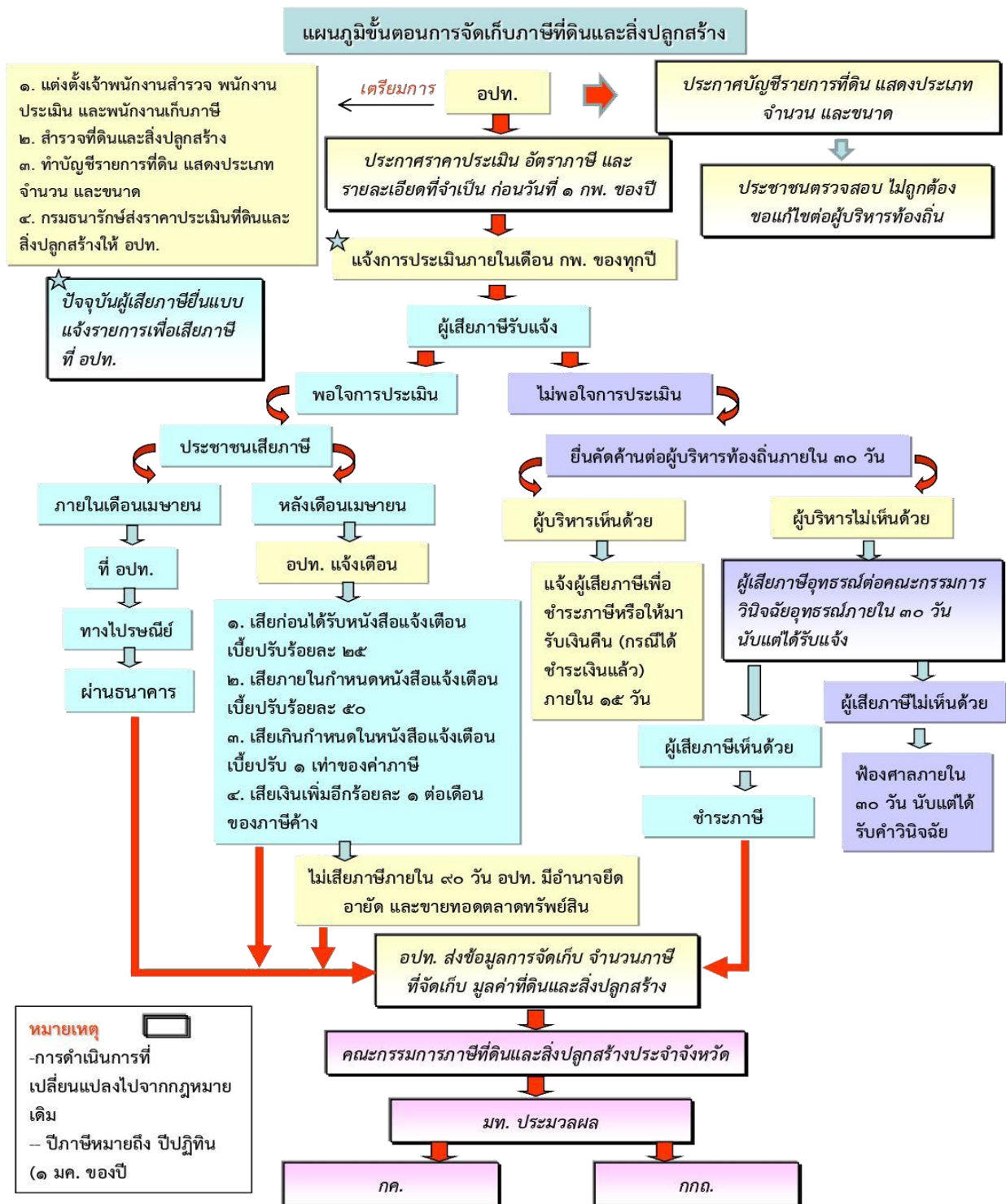
(4) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมิ หนังสือ มอบอำนาจ

เป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย

(5) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี

(6) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

- กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของ สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษี กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ เช่น เอกชนเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วน ของที่ดิน และเอกชนเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะใน ส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ



ขั้นตอนการสำรวจ :

การสำรวจที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มีความมุ่งหมายเพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสำรวจรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินแปลงนั้น เช่น สำรวจขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะ ของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ และอายุของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

เพื่อพนักงาน เจ้าหน้าที่จะได้ทำการคำนวณที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสียภาษีต่อไป โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

1. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินไปจัดทำหรือปรับปรุงแผนที่แม่บท ในโปรแกรมประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (LTAX GIS) หรือโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) และนำข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินไปคัดลอกลงในแบบสำรวจเกี่ยวกับข้อมูลที่ดิน เพื่อนำไปใช้ประกอบการสำรวจข้อมูลที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

2. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นศึกษารายละเอียดของข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิ เพื่อใช้เป็นข้อมูลตั้งต้นในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละแปลง และวางแผนในการสำรวจว่า จะเข้าสำรวจพื้นที่ใด รวมถึงศึกษาบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด รวมถึงบัญชีเทียบเคียง เพื่อศึกษาประเภทของสิ่งปลูกสร้างก่อนที่จะดำเนินการสำรวจ

3. ก่อนดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นประกาศกำหนดระยะเวลา สถานที่ที่จะเข้าสำรวจ และผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นพนักงานสำรวจ ที่จะเข้าไปทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่น ตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น หรืออาจประกาศผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนด เช่น เว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

4. ในขณะที่เข้าไปสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง เมื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่

5. พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่าง เวลา พระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการได้

6. เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ มีดังนี้

6.1 แผนที่แม่บทหรือรูปแปลงที่ดินที่ได้จากกรมที่ดิน

6.2 กรณีไม่มีรูปแปลงที่ดินให้ใช้ภาพถ่ายดาวเทียมประกอบการสำรวจ โดยสามารถค้นหาได้จากเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (<http://dolwms.dol.go.th/twwebp/>) หรือของสำนักงานเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ องค์การมหาชน (GISTDA) หรือแหล่งข้อมูลอื่น ๆ เพื่อใช้ดูที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

7. วิธีการสำรวจ อาจดำเนินการโดยการสัมภาษณ์ สังเกต และการวัดขนาดพื้นที่ ในรายละเอียดที่ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

7.1 กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลตามรายละเอียด ดังนี้

7.1.1 ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของ รัฐ ว่าถูกต้องตรงกับข้อมูลที่ได้รับจากกรมที่ดินหรือไม่ ซึ่งอาจสอบถามจากเจ้าของที่ดิน หรือที่ดินข้างเคียง

7.1.2 เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลหรือนิติบุคคล

7.1.3 กรณีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ เช่น เอกสารสิทธิที่เป็นโฉนด (โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนด ตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) เอกสารสิทธิที่เป็น น.ส. 3 ก เอกสารสิทธิที่เป็น สปก. หรือที่มี รูปแปลงที่ดินในระวางที่ดินไม่ต้องวัดขอบเขตของแปลงที่ดิน สามารถใช้ข้อมูลจำนวนเนื้อที่ดินที่

ปรากฏในเอกสารสิทธิ์ได้ แต่ถ้าเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ เช่น สทก. , กสน.5, นค.3 เป็นต้น ให้วัดขอบเขตของแปลงที่ดินโดยประมาณ โดยผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินและเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินข้างเคียงร่วมกันชี้แนวเขต

7.1.4 สำนักรวการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น ใช้ประโยชน์ทางการเกษตร อยู่อาศัยอื่นๆ หรือทิ้งไว้ วางเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

7.1.5 หากมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินนั้นใช้ทำการเกษตร และใช้เป็นที่อยู่อาศัย

7.2 กรณีที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจรายละเอียด ดังนี้

7.2.1 ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ที่ครอบครองหรือ ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หมายถึงผู้มีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็น ผู้ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นในที่ดินของตนเอง หรือได้รับสิทธิปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น หรือเช่าที่ดิน เพื่อปลูกสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจไม่ได้เป็นเจ้าบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรก็ได้)

7.2.2 เลขบัตรประจำตัวประชาชนของบุคคลหรือนิติบุคคล

7.2.3 กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียว เช่น ใช้เพื่อการเกษตร หรือใช้เพื่ออยู่อาศัย หรือใช้เพื่อประกอบกิจการอื่น ให้ใช้ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน ในกรณีไม่มีเอกสารสิทธิ์ ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินเป็นตารางวา และวัดขนาดของสิ่งปลูกสร้างทุกชั้นเป็นตารางเมตร

7.2.4 กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัด ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท เช่น อาคาร พาณิชยกรรม 3 ชั้น ชั้น 1 ใช้ประกอบกิจการ ชั้น 2 และชั้น 3 ใช้เพื่ออยู่อาศัย ให้วัดพื้นที่ชั้นล่างที่ใช้ประกอบ กิจการว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด และวัดพื้นที่อยู่อาศัย ชั้น 2 และ 3 ว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด

7.2.5 ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงเพื่อปรับเข้ากับประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ เช่น ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) ห้องแถว ตึกแถว คลังสินค้า เป็นต้น



แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ดินว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

การลดภาษี

มาตรา 55

ลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท
เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็น
ทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ
หรือสภาพแห่งท้องที่ไม่เกินร้อยละ 90
ของภาษีที่ต้องเสียตามที่กำหนดใน พ.ร.ฎ.

มาตรา 56 และ มาตรา 57

ลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
กรณีทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย
ตามสัดส่วนความเสียหาย



2. การยกเว้นภาษี

มาตรา 8 (1) - (12)

ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ตามที่บัญญัติไว้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี

มาตรา 40

ยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์
ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เกิน 50 ไร่

มาตรา 41

ยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็น
บุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยและมี
ชื่อในทะเบียนบ้าน กรณีเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
ไม่เกิน 50 ไร่ และกรณีเป็นเจ้าของบ้าน ไม่
เกิน 10 ไร่

มาตรา 96

ยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้
ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
ในปี พ.ศ. 2563 - 2565

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



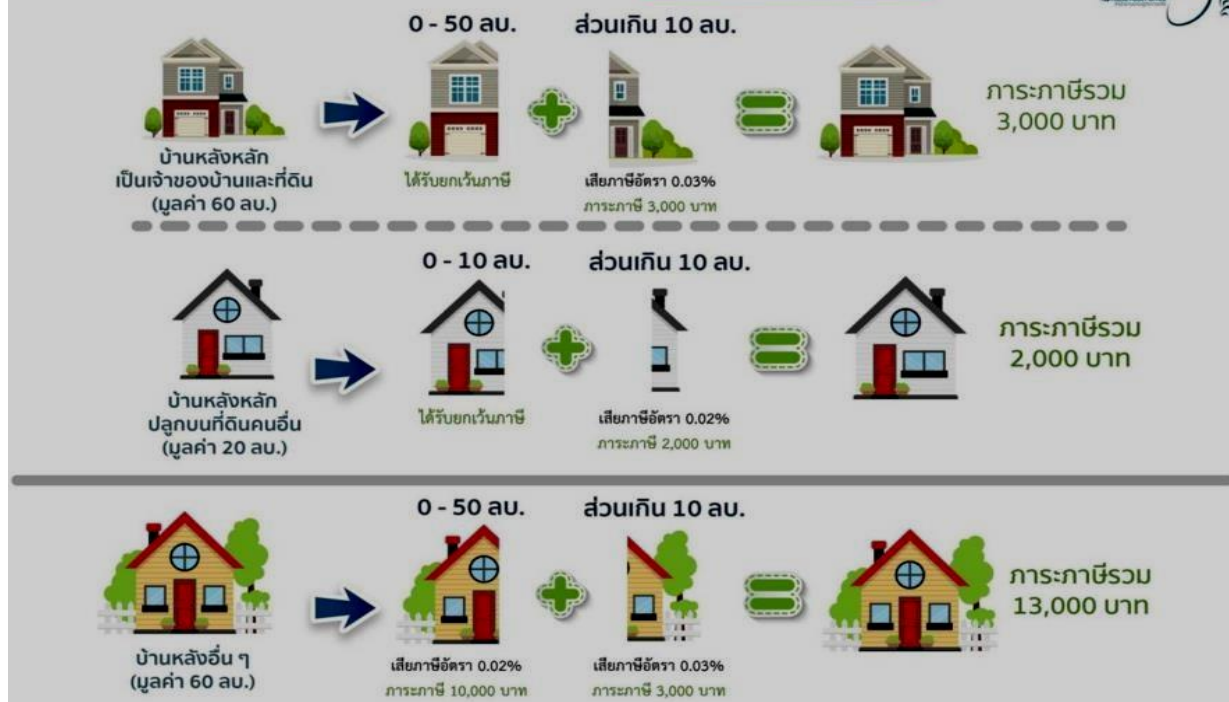
สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

- บิดา : + ยกเว้น 50 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท



การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อาศัยทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

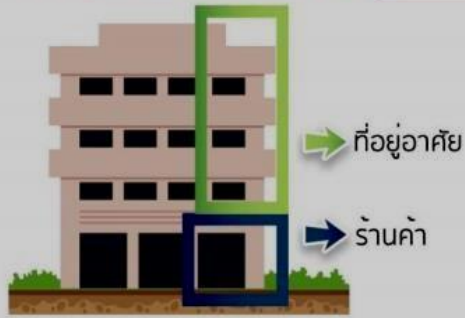
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า)] - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :
1. เจ้าขอใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีสวนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นอยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

$\times$
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนทำการค้า)] $\times$ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีสวนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง :

1. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ทั้งนี้ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ไม่ได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สามารถ ประเมินภายหลังเดือนกุมภาพันธ์ได้ ดังนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงควรระมัดระวังแจ้งการ ประเมินให้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยหนังสือแจ้งประเมินให้เป็นไปตามแบบที่กำหนด พร้อมส่ง รายละเอียดการ คำนวณภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบด้วย

2. การส่งหนังสือแจ้งประเมิน ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียน ตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลา พระอาทิตย์ขึ้นถึง พระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือสถานที่ทำ การของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือสถานที่ทำ การที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั่นก็ได้

3. ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือได้ ให้ปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ หรือ สถานที่ทำ การของผู้เสียภาษีนั่น หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อเวลาล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่า 7 วัน นับแต่ วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือนั้นแล้ว

4. กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียภาษีได้ โดย ทบทวนได้เพียง 3 ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี โดยมีขั้นตอน ดังนี้

(1) กรณีที่ต้องชำระเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมโดยไม่ต้องเสียเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่มภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมิน

(2) กรณีที่มีการชำระภาษีไว้เกินกว่าจำนวนที่จะต้องเสีย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมี หนังสือแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ตรวจสอบพบว่าการประเมินภาษีผิดพลาด เพื่อให้มา รับเงินที่ชำระเกินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระภาษี เกินกำหนดระยะเวลา และการคืนเงินภาษี :

1. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.1 เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน กุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษี ลง ลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

1.2 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมอบให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นก็ได้ โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำความตกลงเป็นหนังสือกับส่วนราชการนั้น และให้ส่วน ราชการที่รับชำระภาษี แทน สามารถหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 3 ของภาษีที่รับชำระไว้แทนได้ โดยให้ถือว่า วันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ ชำระภาษี

1.3 ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่าน ธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตอบรับ โดยส่งธนาคาติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงาน ให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือ วันที่มีการชำระเงิน ค่าภาษีผ่านจุดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

2. การผ่อนชำระภาษี

ผู้เสียภาษีจะขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ โดยวงเงินที่จะขอผ่อนชำระจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 3,000 บาท ขึ้น ไป และต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนเมษายน ซึ่งกำหนดเวลาในการผ่อน ชำระให้แบ่งได้ไม่เกิน 3 งวด ๆ ละ เท่า ๆ กัน ดังนี้

2.1 งวดที่ 1 ชำระภายในเดือนเมษายน

2.2 งวดที่ 2 ชำระภายในเดือนพฤษภาคม

2.3 งวดที่ 3 ชำระภายในเดือนมิถุนายน

3. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่ขอผ่อนชำระ หรือไม่ชำระภาษีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินเพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ที่จะต้องติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระดังกล่าว โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

3.1 มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระ ภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

3.2 ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

3.3 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้จะไม่ได้อำนาจจากหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษี ค้างชำระ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากต่อมาผู้เสียภาษีได้มาชำระภาษีค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ และเงินเพิ่มแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องรีบดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน สาขาทราบ เพื่อถอนการอายัดดังกล่าวต่อไป

4. การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ดังนี้

4.1 ถ้าผู้เสียภาษีมิได้มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนที่จะได้รับ หนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

4.2 ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

4.3 ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

4.4 ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

4.5 กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือน

4.6 เบี้ยปรับอาจงดได้ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่ เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อของดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี

5. การขอรับเงินคืน

กรณีที่ผู้เสียภาษีเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดย ความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยดำเนินการ ดังนี้

5.1 ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ชำระภาษี พร้อมทั้งส่งเอกสาร หลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วย

5.2 ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาให้แล้วเสร็จ และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน 90 วัน นับแต่วันที่รับคำร้อง

5.3 ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้อง โดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่ง

5.4 กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

5.5 ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น

การอุทธรณ์การประเมินภาษี

ผู้เสียภาษีรายใดได้รับแจ้งการประเมินแล้วไม่เห็นด้วยกับการประเมินตามมาตรา 44 ประเมินเพิ่มเติมตามมาตรา 53 หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา 61 เนื่องจากเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียก เก็บภาษีไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษี ได้ โดยมีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

1. ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี

2. ผู้บริหารต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า

3. หากผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายใน 60 วัน จะถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับ คำร้องของผู้เสียภาษี

4. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีมารับชำระภาษีคืนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งดังกล่าว

5. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่น ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง

6. ให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

7. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานใดมาแสดงได้ โดยใช้เวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก หากผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียก โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นก็ได้

8. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่น และต้องแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็น หนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ โดยจะเรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำ การประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะได้มีการประเมินภาษีใหม่

9. หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 60 วัน และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนดระยะเวลา ให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

10. ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ขยายออกไป ให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

11. กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ผู้อุทธรณ์ ให้ แจ้งคำวินิจฉัยให้ผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงิน และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่ วันที่ได้มีคำสั่งคืนเงิน

12. ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี สั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

13. ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่มารับเงินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

14. ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

15. การคัดค้านและการอุทธรณ์ ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน และผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีแล้ว ในกรณีนี้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียใน ปีก่อน และจะสั่งให้วางประกันตามที่เห็นสมควรได้

16. ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีไว้แล้ว ต่อมาปรากฏว่า ผู้เสียภาษีได้กระทำการใด ๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี หรือจะกระทำการโอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั่นได้

การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน :

การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินในทางกฎหมายมี 2 ลักษณะ ดังนี้

1. การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำพิพากษาศาล
2. การยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามกฎหมายเฉพาะ (ไม่ต้องนำคดีขึ้นสู่การพิจารณา ศาล)

กำหนดให้อำนาจผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน ของผู้ค้างชำระภาษี โดยการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งหมายถึง การดำเนินงานออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาด ทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีโดยมิต้องนำคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ไม่ได้กำหนดขั้นตอน วิธีการ และเงื่อนไขในการปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน ดังนั้น จึงต้องวางแนวทางไว้ ดังนี้

1. ก่อนที่จะเสนอผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษี จะต้องตรวจสอบก่อนว่าได้มีการแจ้งการประเมินภาษีตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้วหรือไม่

2. เมื่อได้แจ้งการประเมินภาษีแล้ว แต่ผู้เสียภาษียังไม่ได้ชำระภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคม เพื่อให้ผู้ค้างชำระภาษีมาชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ให้ครบถ้วน โดยกำหนดระยะเวลาแจ้งเตือนให้มาชำระภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ดังกล่าว

3. ก่อนเสนอให้ผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระ ภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ต้องพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน

4. เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนแล้วให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบอีกครั้ง เพื่อให้สอดคล้องตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า อำนาจเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองในการใช้มาตรการบังคับทางปกครองไว้ในกฎหมายเฉพาะ การบังคับทางปกครองต้องใช้เท่าที่จำเป็น ดังนั้น จึงควรมีหนังสือแจ้งเตือนก่อนการบังคับทางปกครองเป็นครั้งสุดท้าย

5. ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นอันเนื่องมาจากการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ แต่ถ้าในกรณีผู้ออกคำสั่ง ดังกล่าวเป็นนายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล และนายกเมืองพัทยา ต้องได้รับความเห็นชอบ จากผู้ว่าราชการจังหวัดก่อนแล้วจึงออกคำสั่งยึดหรืออายัดแล้วแต่กรณี

6. สำหรับวิธีการยึด อาัยด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กำหนดให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัดทรัพย์สินผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจ ดังนี้

6.1 มีหนังสือเรียกผู้เสียภาษีมาให้ถ้อยคำ

6.2 สั่งให้ผู้เสียภาษีนำบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นอันจำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระ มาตรวจสอบได้

6.3 การออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสาร หรือ หลักฐานอื่นของผู้เสียภาษี โดยคำสั่งให้เป็นไปตามแบบทำยระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการออกคำสั่ง และทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่นๆ และต้องปิดคำสั่งไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และที่ชุมชนในตำบล หมู่บ้านที่จะทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่นกับส่งคำสั่งให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบ

6.4 เข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึง พระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของสถานที่นั้นโดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) เจ้าหน้าที่ตรวจค้นต้องมีไม่น้อยกว่า 2 คน โดยมีผู้ดำรงตำแหน่งไม่ต่ำกว่าประเภทวิชาการ ระดับชำนาญการ หรือประเภททั่วไประดับชำนาญงานเป็นหัวหน้าชุดทำการตรวจค้น

(2) เจ้าหน้าที่ตรวจค้นต้องแสดงบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐต่อผู้รับการตรวจค้น พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้รับการตรวจค้นทราบความประสงค์ในการตรวจค้น พร้อมทั้งแสดงความบริสุทธิ์ใจ ให้เห็นว่าเจ้าหน้าที่ผู้ทำการตรวจค้นไม่มี สิ่งของผิดกฎหมายติดตัวมา และบันทึกไว้เป็นหลักฐานด้านหลังของคำสั่งตรวจค้นฉบับที่ 1 พร้อมทั้งให้ผู้รับการตรวจค้น ลงลายมือชื่อรับทราบคำสั่งตรวจค้น หากไม่ยินยอมลงลายมือชื่อ ให้บันทึกเหตุไว้ด้วย

(3) ต้องทำต่อหน้าผู้รับการตรวจค้น หากไม่สามารถตรวจค้นได้ ให้แจ้งเจ้าพนักงานตำรวจ ท้องที่ทราบ เพื่อเป็นพยานในการตรวจค้น

(4) ต้องใช้ความละเอียดรอบคอบมิให้เอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการบังคับชำระภาษี ถูกปิดบังซ่อนเร้น และใช้ดุลยพินิจในการยึดเอกสารหลักฐานเฉพาะที่สำคัญและเป็นประโยชน์ต่อการบังคับ ชำระภาษีเท่านั้น

(5) ต้องตรวจค้นโดยสุภาพ ใช้ความระมัดระวังมิให้เกิดความเสียหาย กระจัดกระจาย บุกสลายแก่ทรัพย์สินใด ๆ และต้องไม่เป็นการขัดขวางการประกอบกิจการของผู้รับการตรวจค้นโดยไม่จำเป็น

(6) กรณีไม่อาจตรวจค้นต่อหน้าผู้รับการตรวจค้นให้นำพยานหลักฐานที่ได้ไปยังสถานี ตำรวจท้องที่เพื่อลงบันทึกประจำวันไว้เป็นหลักฐาน

(7) เมื่อทำการตรวจค้นเสร็จให้ผู้ทำการตรวจค้นบันทึกรายละเอียดการตรวจค้นตามแบบ แบบทำยระเบียบนี้สำนวน 3 ฉบับ พร้อมทั้งอ่านให้ผู้รับการตรวจค้นฟัง พร้อมลงลายมือชื่อรับทราบ โดยมอบ บันทึกฉบับที่ 1 ให้ผู้รับการตรวจค้น ฉบับที่ 2 ติดไว้กับสมุดคำสั่งให้ทำการตรวจค้น และฉบับที่ 3 ติดไว้กับ บันทึก

เสนอคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งให้ผู้ทำการตรวจค้นและผู้รับการตรวจค้นลงลายมือชื่อกำกับ เอกสารหลักฐานที่ทำการตรวจยึดทุกฉบับด้วย

(8) ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการตรวจค้นจัดทำบันทึกรายงานผลการตรวจค้นตามแบบท้ายระเบียบ นี้ให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบทันที หรือในวันทำการแรก

(9) การออกคำสั่งตรวจค้นต้องจัดทำทะเบียนคุมไว้เป็นหลักฐาน

7. เพื่อประโยชน์ในการสืบหาทรัพย์สิน ผู้บริหารท้องถิ่นควรกำหนดตัวเจ้าหน้าที่สืบทรัพย์อย่างน้อยสองคนขึ้นไป เพื่อร่วมกันสืบหาข้อมูลทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีว่ามีข้อมูลทรัพย์สินอยู่ ณ ที่ใดบ้างสำหรับตัวอย่างแหล่งข้อมูลในการสืบหาทรัพย์สินมีดังนี้

7.1 กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ สำหรับการขอตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ค้างชำระภาษี หรือภาระผูกพัน หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ และขอสำเนาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นต้น

7.2 สถาบันการเงิน /ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ หรือสาขา ซึ่งผู้ค้างชำระภาษีมีภูมิลำเนา หรือสถานประกอบการตั้งอยู่ โดยทำหนังสือขอข้อมูลในบัญชีเงินฝากของผู้ค้างชำระภาษี โดยแจ้งรายชื่อนามสกุล เลขบัตรประชาชน/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีเงินได้ จำนวนเงินที่ค้างชำระภาษี หรือข้อมูลอื่นที่จำเป็น ให้สถาบัน การเงิน /ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ หรือสาขา ทราบ เพื่อทำการส่งข้อมูลบัญชีเงินฝากของผู้ค้างชำระ ภาษีต่อไป

7.3 สำนักงานภาษีสรรพากรพื้นที่ สำนักงานสรรพากรจังหวัด ซึ่งมีหน้าที่จัดเก็บภาษีเงินได้ เพื่อ ทราบ ข้อมูลต่างๆ เช่น รายการทรัพย์สินของผู้ค้างภาษี เป็นต้น เป็นการทราบถึงที่มาของรายได้ของผู้ค้างชำระ ภาษี ในเบื้องต้น

7.4 กรมการขนส่งทางบก ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนยานพาหนะตามกฎหมาย

7.5 ที่ว่าการอำเภอ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนซื้อขายสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ หรือการ จดทะเบียนตัวพิมพ์รูปพรรณสัณยศาสตร์พาหนะตามที่กฎหมายกำหนด

7.6 ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่ผู้ค้างภาษีสืสิทธิเรียกร้องตามสัญญาต่างๆ เช่น สัญญาจ้าง สัญญาเช่า โดยผู้ค้างภาษีได้มีการวางหลักประกันสัญญากับหน่วยงานที่ทำสัญญาดังกล่าว

7.7 เมื่อได้ข้อมูลทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีแล้ว ให้จัดทำบันทึกเป็นหนังสือเพื่อเสนอรายงาน ต่อผู้บริหารท้องถิ่น โดยจัดทำตารางบัญชีแสดงรายการทรัพย์สิน รายละเอียดประเภททรัพย์สิน ประมาณราคาทรัพย์สิน ภาระติดพันในทรัพย์สิน เพื่อเสนอต่อผู้บริหารท้องถิ่นทราบ เพื่อออกคำสั่งเป็นหนังสือยึดหรืออายัดแล้วแต่กรณี แต่กรณีการออกคำสั่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัด ก่อนดำเนินการออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าว

8. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบในการดำเนินการออกคำสั่งยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ผู้บริหารท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งเป็นหนังสือเพื่อทำการยึดหรืออายัดต่อไปได้ โดย

ผู้บริหารท้องถิ่นต้องมีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับภาชีอย่างน้อยสองคนขึ้นไป เพื่อร่วมกันปฏิบัติหน้าที่ ตามคำสั่งดังกล่าว

9. กรณีคำสั่งให้ทำการปิดคำสั่งยึดทรัพย์สินไว้ที่อำเภอ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และที่ชุมชนในตำบล หมู่บ้านที่ยึดทรัพย์สิน พร้อมกับส่งคำสั่งยึดทรัพย์สินนั้นให้เจ้าของ ทรัพย์สินทราบด้วย และกรณีมีคำสั่งอายัดให้ส่งคำสั่งอายัดให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบด้วย เพื่อให้งดเว้น การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินที่ถูกอายัดนั้น

แนวทางการดำเนินการยึดทรัพย์สิน

1. ทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับภาษี (ยึด)

(1) เครื่องนุ่งห่มหลับนอน/เครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องใช้สอยส่วนตัว รวมราคาไม่เกิน ๕ หมื่นบาท

(2) เครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการเลี้ยงชีพหรือประกอบวิชาชีพ รวมราคาไม่เกิน 2 แสนบาท

(3) วัตถุ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่จำเป็นต้องใช้ทำหน้าที่แทนหรือช่วยอวัยวะของผู้ค้างภาษี

(4) ทรัพย์สินที่โอนไม่ได้ตามกฎหมาย หรือตามกฎหมายยอมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับภาษี

(5) ทรัพย์สินของผู้ค้างภาษีอันมีลักษณะเป็นของส่วนตัวโดยแท้ เช่น แหวนประจำตระกูล เป็นต้น

2. เจ้าพนักงานบังคับภาษีจะต้องทำการยึดทรัพย์สินในเวลากลางวันหรือเวลาทำการของสถานประกอบการนั้น เว้นแต่ในกรณีมีเหตุฉุกเฉินโดยได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจออกคำสั่งก็ให้กระทำได้

3. ก่อนยึดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับภาษีต้องแสดงคำสั่งยึดทรัพย์สินต่อผู้ค้างชำระภาษี ถ้าไม่ปรากฏ ตัวบุคคลดังกล่าวให้แสดงต่อบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่ในสถานที่นั้นหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินทราบ แต่ถ้าไม่พบบุคคลใดให้แจ้งเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจมาเป็นพยานเพื่อทำการยึดทรัพย์สินดังกล่าวนั้น และต้องแจ้งให้ผู้ค้างชำระภาษีทราบโดยเร็ว

4. เจ้าพนักงานบังคับภาษี มีอำนาจเท่าที่จำเป็นในการค้นสถานที่ใด ๆ อันเป็นของผู้ค้างชำระภาษี หรือผู้ค้างชำระภาษีได้ครอบครองอยู่ ทั้งมีอำนาจที่จะยึดและตรวจสอบบัญชีหรือกระทำการใด ๆ ตามสมควร หรือเพื่อเปิดสถานที่อยู่หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว รวมทั้งตู้เงินหรือที่เก็บของอื่น ๆ แล้วรายงานให้ผู้มีอำนาจออกคำสั่งทราบ

5. การยึดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษีให้เจ้าพนักงานบังคับภาษีปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันอย่างน้อยสองคน โดยแต่งเครื่องแบบและแสดงบัตรประจำตัวข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นในระหว่างปฏิบัติงาน พร้อมอุปกรณ์และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

6. วิธีการยึดสังหาริมทรัพย์ให้จัดเตรียมหลักฐานที่ตรวจสอบได้/ไป ณ ที่ตั้งทรัพย์สิน/บันทึก รายละเอียดทรัพย์สิน/ประทับตราทรัพย์สิน

7. การยึดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างจะต้องทำการยึดให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยวิธีประทับตราหรือกระทำโดยวิธีอื่นใดที่เห็นสมควร

8. การยึดสังหาริมทรัพย์ ให้นำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินนั้นมาเก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าเป็นที่ดินต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบ เพื่อจะได้บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน ถ้าหนังสือสำคัญ แห่ง

อสังหาริมทรัพย์นั้นยังไม่ออกหรือนำมาแสดงไม่ได้หรือหาไม่พบ ก็ให้บันทึกไว้เป็นหลักฐานและให้ถือว่าการที่ได้แจ้งการยึดต่อผู้ค้ำภาษีและเจ้าพนักงานที่ดินนั้นเป็นการยึดตามกฎหมายแล้ว

9. การยึดทรัพย์สินที่จะต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ทราบเพื่อเจ้าพนักงานจะได้บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน

10. ถ้ามีผู้ขัดขวาง ให้เจ้าพนักงานบังคับภาษีชี้แจงแต่โดยดีก่อน ถ้าผู้นั้นยังขัดขวางอยู่อีกให้เจ้าพนักงานบังคับภาษีขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจเพื่อดำเนินการยึดทรัพย์สินต่อไป

11. กรณีทรัพย์สินถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดหรืออายัดไว้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ห้ามมิให้เจ้าพนักงานบังคับภาษีทำการยึดทรัพย์สินนั้นอีก แต่ให้ยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลที่ออกหมาย บังคับคดีให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้นตามแบบที่ศาลกำหนด เพื่อขอเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินหรือเงินที่ขายหรือ จำหน่ายทรัพย์สินนั้น

12. การเก็บรักษาทรัพย์สินที่ยึด

(1) เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทำการยึด

(2) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสิ่งของขนย้ายลำบากให้ผู้มีอำนาจออกคำสั่งยึดพิจารณาอบ ให้บุคคลที่สมควรดูแล

(3) การมอบตาม (2) ผู้มอบต้องรับผิดชอบเมื่อเกิดความเสียหาย เว้นแต่เป็นเพราะเหตุสุดวิสัย

แนวทางการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด

1. ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการจัดการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้ำชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ มีปลัด ผู้อำนวยการสำนัก/กองคลังท้องถิ่น และเจ้าพนักงานบังคับภาษีเป็นกรรมการ และฝ่ายเลขานุการจัดทำสรุปรายงานผลการขายทอดตลาดดังกล่าว

2. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำประกาศขายทอดตลาดแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่จะขาย ดังนี้

- ชื่อเจ้าของทรัพย์สิน ผู้สั่งให้ขาย

- รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขาย โดยกำหนดประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาด อายุทรัพย์สิน เท่าที่ทราบ

- ระบุข้อสัญญา ค่าเดือน เงื่อนไขต่างๆ เช่น ราคาเริ่มต้นของทรัพย์สิน อัตราการเพิ่มราคาการประมูล เป็นต้น

- กำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่ขายทอดตลาด

3. จัดส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้ค้ำชำระภาษี และผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย

4. ปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ที่ชุมชน สถานที่ราชการ อันสมควรจะปิดได้ และแจ้งในหนังสือพิมพ์ฉบับที่แพร่หลายทั่วไป ให้รู้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

5. ก่อนทำการขายตลาดจะต้องปกรงเครื่องหมายการขายทอดตลาดเป็นธงหมากรุกขาวแดง ณ สถานที่ขายทอดตลาด อ่านประกาศ ข้อสัญญา คำเตือน เงื่อนไขอื่นๆ ในการขายทอดตลาดโดยเปิดเผย ณ สถานที่ขาย

6. การขายทอดตลาดจะต้องมีการร้องขานราคา 3 ครั้ง เช่น หนึ่งแสนบาท ครั้งที่ 1 หนึ่งแสนบาท ครั้งที่ 2 หนึ่งแสนบาท ครั้งที่ 3 เมื่อไม่มีผู้ใดให้ราคาสูงกว่าหลังจากขานครั้งที่ 3 ให้ตกลงขาย โดยวิธีการเคาะไม้ หรือ ทำกริยาอื่นใด เพื่อให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดได้ทราบว่าได้ตกลงขายทรัพย์สินที่ยึดนั้นแล้ว

7. กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินควรดำเนินการ ดังนี้

7.1 กรณีทรัพย์สินที่ยึดมาเป็นที่ดิน ให้กำหนดวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ไม่เกิน 60 วัน นับแต่วันที่ยึดทรัพย์สิน

7.2 กรณีทรัพย์สินที่ยึดมาเป็นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ รวมทั้งทรัพย์สินอื่น ๆ กำหนดวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 20 วัน แต่ไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่ยึดทรัพย์สิน

7.3 กรณีที่มีเหตุจำเป็นและเร่งด่วน คณะกรรมการจัดการขายทอดตลาดทรัพย์สินอาจ ดำเนินการขายทอดตลาดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 วัน นับแต่วันยึดทรัพย์สินเสร็จ

7.4 กรณีทรัพย์สินที่ยึดมาเป็นของสดหรือเสียง่ายให้นำออกขายได้ทันทีหรือขายโดยวิธีอื่น

8. ห้ามมิให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม และไม่ให้หมายรวมรวมถึงการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน

9. กรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีไว้แล้ว ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระเงินภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินโดยครบถ้วนก่อนการขายทอดตลาดแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น และแจ้งถอนการยึดหรืออายัดไปยัง เจ้าพนักงานผู้ยึดหรืออายัดให้แล้วเสร็จภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ชำระค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว

10. ห้ามมิให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีในระหว่างเวลาที่ให้คัดค้านหรืออุทธรณ์ ตามมาตรา 73 หรือให้ฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และตลอดเวลาที่การพิจารณาและวินิจฉัยคำคัดค้านหรืออุทธรณ์ดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

11. เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้หักไว้เป็นค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินเหลือเท่าใดให้คืนแก่ผู้ค้างชำระภาษี

12. กรณีที่เป็นการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไว้เท่ากับจำนวนค่าภาษีค้างชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระดังกล่าว

แนวทางการดำเนินการอายัดทรัพย์สิน :

1. การอายัดทรัพย์สินเป็นการสั่งให้ผู้ค้างชำระภาษีหรือบุคคลภายนอก มิให้จำหน่าย จ่ายโอนหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิเรียกร้องที่ได้ สั่งอายัดไว้ หรือการสั่งให้บุคคลภายนอกมิให้นำส่งทรัพย์สินหรือชำระหนี้แก่ผู้ค้างชำระภาษี และให้ส่งมอบหรือชำระหนี้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ตัวอย่าง

- กรณีอายัดเงินฝาก = เลขที่บัญชีธนาคาร (ถ้ามี) ประเภทบัญชี ชื่อธนาคาร ฯลฯ
- กรณีอายัดเงินเดือน = ชื่อสถานที่ทำงาน อัตราเงินเดือน

2. สิทธิเรียกร้องที่อายัดได้

2.1 เงินในบัญชีสถาบันการเงินของผู้ค้างภาษี

2.2 ค่าแรงงานตามสัญญาจ้างงาน

2.3 หลักประกันสัญญาต่างๆ

2.4 เงินเดือนของพนักงาน ลูกจ้าง คนงานที่ไม่ได้ทำงานในหน่วยงานราชการ

2.5 เงินค่าป่วยการ เงินประจำตำแหน่ง

2.6 เงินประจำตำแหน่งของข้าราชการ

3. สิทธิเรียกร้องที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับภาษี (อายัด)

3.1 เบี้ยเลี้ยงชีพ เงินรายได้เป็นคราว ๆ อันบุคคลภายนอกได้ยกให้เพื่อเลี้ยงชีพ

3.2 เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ บำเหน็จและเบี้ยหวัดของข้าราชการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างของ รัฐบาล และเงินสงเคราะห์หรือบำนาญที่รัฐได้จ่ายให้แก่คู่สมรสหรือญาติที่ยังมีชีวิตของผู้ค้างชำระภาษี

3.3 เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ ค่าชดเชย เงินสงเคราะห์ หรือรายได้อื่นในลักษณะเดียวกันของ พนักงาน ลูกจ้างหรือคนงาน นอกจาก (2) ที่นายจ้างจ่ายให้แก่ผู้ค้างชำระภาษีในฐานะที่เป็นบุคคลเหล่านั้น หรือคู่สมรสหรือญาติที่ยังมีชีวิตของผู้ค้างชำระภาษีตามจำนวนที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นสมควร

3.4 เงินฌาปนกิจสงเคราะห์ที่ผู้ค้างชำระภาษีได้รับ เนื่องจากความตายของบุคคลอื่นจำนวนตามที่จำเป็น

3.5 มีกฎหมายอื่นบัญญัติไว้เป็นพิเศษว่า สิทธิเรียกร้องใดไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

3.5.1 เงินกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

3.5.2 เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

3.5.3 ค่าทดแทน

3.5.4 ค่ารักษาพยาบาลที่ลูกหนี้มีสิทธิได้รับจากประกันสังคม

4. ต้องให้ได้ข้อมูลทรัพย์สินก่อนที่จะดำเนินการอายัด เนื่องจากเป็นข้อมูลของบุคคลการกระทำการสืบทรัพย์สินควรกระทำด้วยความระมัดระวัง

ทั้งนี้ ปัจจุบันมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับทางการปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ยังไม่มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้ โดยเฉพาะการบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงิน ซึ่งกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองกำหนดให้นำวิธีการยึด อายัด และขายทอดตลาด

ทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาบังคับใช้โดยอนุโลม จึงไม่มีรายละเอียด วิธีปฏิบัติและระยะเวลาในการบังคับทางการปกครองที่ชัดเจน ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้อยู่ในบังคับ ของมาตรการ บังคับทางปกครอง ประกอบกับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐส่วนใหญ่ไม่มีความเชี่ยวชาญใน การยึดอายัด ขายทอดตลาดทรัพย์สิน อีกทั้งไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ในการสืบหาทรัพย์สินและ มอบหมายให้ หน่วยงานอื่นหรือเอกชนดำเนินการแทนได้ ส่งผลให้ไม่สามารถบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่ กำหนดให้ชำระ เงินได้อย่างมีประสิทธิภาพและรัฐต้องสูญเสียรายได้ในที่สุด ดังนั้น จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ใน การบังคับทาง ปกครองเพื่อให้ชัดเจนมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมยิ่งขึ้น โดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ใหม่ไว้เป็นแนวทางในการใช้มาตรการทางปกครอง ซึ่งการบังคับ ตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงินจะแบ่งการบังคับเป็น 2 กรณี ได้แก่

(1) การบังคับโดยเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งต้องดำเนินการยึด อายัด ภายในสิบปีนับแต่ คำสั่ง ให้ชำระเงินเป็นที่สุด โดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562 ได้กำหนดเพิ่ม อำนาจในการสืบทรัพย์ รวมทั้งขั้นตอนและวิธีการในการปฏิบัติในการยึด อายัด และขาย ทอดตลาดทรัพย์สิน ตามมาตรา 63/12 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562 โดยมี กฎกระทรวงกำหนดขั้นตอนและวิธีการดังกล่าวไว้ (ขณะนี้อยู่ระหว่างการออกกฎกระทรวง)

(2) การบังคับโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หน่วยงานของรัฐจะต้องสืบทรัพย์ก่อน และถ้าได้ข้อมูล ทรัพย์สินมาแล้ว อาจยื่นต่อศาลที่มีอำนาจขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินแทนได้ โดยการบังคับคดีจะต้องดำเนินการยึดหรืออายัดภายในสิบปีนับแต่คำสั่งให้ชำระเงินเป็นที่สุด

โดยที่มาตรา 63/3 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562 ได้ กำหนดว่า ถ้าบทกฎหมายใดกำหนดมาตรการบังคับทางปกครองไว้โดยเฉพาะแล้ว หากเจ้าหน้าที่เห็นว่า การใช้ มาตรการบังคับนั้นจะเกิดผลน้อยกว่ามาตรการบังคับตามบทบัญญัตินี้ เจ้าหน้าที่นั้นจะใช้มาตรการบังคับ ทางปกครองตามพระราชบัญญัตินี้แทนได้ ดังนั้น หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดเห็นว่า การใช้มาตรการ บังคับ ทางปกครองบังคับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ค้างชำระ นั้น อาจมีประสิทธิภาพน้อยกว่า หรือ อาจ เกิด ผลสำเร็จในการดำเนินการน้อยกว่าการใช้มาตรการทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2562 เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่มีความเชี่ยวชาญในการยึด อายัด ขายทอดตลาด ทรัพย์สิน หรือไม่สามารถบังคับตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้ชำระเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก็สามารถ ใช้ ดำเนินการตามขั้นตอนการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้

ตัวอย่างแบบฟอร์ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภ.ด.ส. ๑

แบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน									ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง											รวมราคา ประเมิน ของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมิน ของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ตามสัดส่วน การใช้ ประโยชน์	หักมูลค่าฐาน ภาษีที่ได้รับ ยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือราคา ประเมินทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)				
ที่	ประเภท ที่ดิน	เลขที่ เอกสาร สิทธิ์	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะ การ ทำ ประโยชน์	จำนวน เป็น ตร.ว.	ราคา ประเมิน ต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคา ประเมินที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของ สิ่งปลูกสร้าง ตามบัญชี กรมธนารักษ์	ลักษณะ สิ่งปลูก สร้าง (ตึก/ ไม้/ครึ่ง ตึก ครึ่งไม้)	ลักษณะ การ ทำ ประโยชน์	ขนาดพื้นที่ สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	คิดเป็น สัดส่วน (ร้อยละ)	ราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง ต่อ ตร.ม.	รวมราคา สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม							ราคาประเมิน หลังหักค่าเสื่อม (บาท)			
			ไร่	งาน	ตร.ว.													อายุ สิ่งปลูก สร้าง (ปี)	ค่าเสื่อม (ร้อยละ)									

- หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน
- ประกอบเกษตรกรรม
 - อยู่อาศัย
 - อื่นๆ
 - ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
 - ใช้ประโยชน์หลายประเภท

[illegible]

แบบบัญชีรายการห้องชุด

ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

[illegible]

แบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....

ถนน..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด..... ขอยื่นแบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้าพเจ้ามีทรัพย์สินประเภท

๑. ที่ดิน จำนวน..... แปลง ดังนี้

๑.๑ แปลงที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... เลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....

เนื้อที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตร.ว. เดิมที่ดินแปลงนี้ใช้ทำประโยชน์.....

บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ฯลฯ

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน..... หลัง ดังนี้

๒.๑ หลังที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....

ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง..... ตร.ม. เดิมสิ่งปลูกสร้างนี้ใช้ทำประโยชน์.....

บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ฯลฯ

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน..... ห้อง ดังนี้

๓.๑ ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด..... เลขที่/ห้องที่.....

ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ..... ขนาดพื้นที่อาคารชุด/ห้องชุด..... ตร.ม.

เดิมอาคารชุด/ห้องชุดนี้ใช้ทำประโยชน์..... บัดนี้ อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าว

ใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ฯลฯ

(ลงชื่อ).....ผู้แจ้ง

(.....)

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง

(.....)

ตำแหน่ง.....

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่...../.....

สำนักงาน/ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

๑.ที่ดิน จำนวน.....แปลง

๒.สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง

๓.อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(.....)ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงาน/ที่ทำการ.....

ภายในเดือนเมษายนของทุกปี หรือ.....

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และ มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง มีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาทบทวนตามแบบ ภ.ต.ส.๙ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานประเมิน

แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของที่ดิน/ผู้ครอบครองที่ดิน.....

ที่	ประเภท ที่ดิน/เลขที่	ลักษณะ การทำ ประโยชน์	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง								รวมราคา ประเมินของ ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่า ฐานภาษี ที่ได้รับ ยกเว้น (บาท)	คงเหลือ ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	จำนวน ภาษีที่ต้อง ชำระ (บาท)
			จำนวนเนื้อที่ดิน			จำนวนเป็น ตร.ว.	ราคาประเมิน ต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมิน ของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน ต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคา ประเมิน สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม		ราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง หลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)					
			ไร่	งาน	ตร.ว.									อายุ โรงเรือน (ปี)	คิดเป็น ค่าเสื่อม (บาท)						

หมายเหตุ : ลักษณะการทำประโยชน์ ๑. ประกอบเกษตรกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ห้างร้านเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

แบบแสดงรายการคำนวณภาษีอาคารชุด/ห้องชุด

ชื่อเจ้าของอาคารชุด/ห้องชุด.....

ที่	ชื่ออาคารชุด/ ห้องชุด	เลขทะเบียน อาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ ห้องชุด	ลักษณะ การทำประโยชน์	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน ต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมินอาคาร ชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษี ที่ได้รับการยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษี ที่ต้องชำระ (บาท)

หมายเหตุ : ลักษณะการทำประโยชน์ ๑. อยู่อาศัย

๒. อื่นๆ

๓. ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

คำร้องขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืน
ตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรียน.....

ข้าพเจ้า.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
 ตรอก/ซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....
 เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
 ได้ชำระเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. จำนวน.....บาท
 (.....) ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่.....
 (อาจมีกรณีมากกว่าใบเสร็จเดียว)

มีความประสงค์ขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายเกินคืน จำนวน.....บาท
 เนื่องจาก ☐ ไม่มีหน้าที่ต้องเสีย

☐ เสียเกินกว่าที่ควรจะเสีย
 โดยได้ยื่นเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมา หรือหลักฐานการชำระเงิน
๒. หนังสือมอบอำนาจกรณียื่นคำร้องแทน
๓. บัตรประจำตัวประชาชน
๔. อื่น ๆ

ขอรับรองว่า ข้อความข้างต้นเป็นจริงทุกประการ

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง
 (.....)
 วันที่.....

ได้รับคำร้องฉบับนี้

แต่วันที่.....

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง
 (.....)

หมายเหตุ : ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ยื่นคำร้องขอรับเงินคืนภายในสามปีนับแต่วันที่ชำระภาษี หรือไม่มารับเงินคืน
 ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรื่อง ขอคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่...../.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้รับเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. นั้น

ข้าพเจ้า.....ขอยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี
หรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง เนื่องจาก.....
.....
.....
.....

โดยข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐาน จำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาทบทวนการประเมิน
หรือการเรียกเก็บภาษีใหม่

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง
(.....)

ได้รับคำร้องฉบับนี้ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง
(.....)

ตำแหน่ง.....

-ตารางการปกครองส่วนท้องถิ่น-

เล่มที่.....

เลขที่.....

ใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ได้รับเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก.....

อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ตามหนังสือแจ้งการประเมิน

เลขที่...../..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่	รายการ	จำนวนเงิน		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
๑	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
๒	เบี้ยปรับ ร้อยละ.....			
๓	เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา.....เดือน			
ตัวอักษร (.....)				

ลงชื่อ.....ผู้รับเงิน
(.....)ลงชื่อ.....พนักงานเก็บภาษี
(.....)

การเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น
(มาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒)

การจดทะเบียนพาณิชย์

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่ / ช่องทางการให้บริการ

ฝ่ายพัฒนารายได้ เทศบาลตำบลหนองไผ่

โทรศัพท์: 042-295522 ต่อ 3

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

วันจันทร์ ถึง วันศุกร์

(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา 08.30-12.00 น. และ 13.00 - 16.30 น.

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยื่นคำขอ

กรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้ถ่ายโอนภารกิจงานจดทะเบียนพาณิชย์ตามพระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499 ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ ตั้งแต่เดือน มกราคม 2554 เป็นต้นไป โดยให้ อบต. รับจดทะเบียนในเขตพื้นที่รับผิดชอบเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการในการยื่นจดทะเบียนพาณิชย์ ประหยัดเวลา ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และผู้ประกอบการสามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนพาณิชย์ไปใช้ในการทำธุรกรรมได้ เทศบาลตำบลหนองไผ่ได้เปิดให้บริการแก่ ผู้ประกอบพาณิชย์กิจ โดยสามารถมาจดทะเบียนพาณิชย์ได้ ณ เทศบาลตำบลหนองไผ่ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ขั้นตอนและระยะเวลาให้บริการ

ขั้นตอน

1. ผู้ประกอบการพาณิชย์ยื่นคำขอและกรอกข้อมูล(แบบ ท.พ.)
2. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร
3. นายทะเบียนพิจารณาคำขอและจดทะเบียนพาณิชย์
4. ชำระเงินค่าธรรมเนียมและรับใบทะเบียนพาณิชย์

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ

1. ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง
2. ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง
3. ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง
4. ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง

ระยะเวลา

ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น ไม่เกิน ๒๕ นาที

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

เอกสารหรือหลักฐานที่ต้องใช้

จดทะเบียนพาณิชย์ (ตั้งใหม่) เอกสารที่ใช้ ได้แก่

- | | |
|--|--------------|
| 1) คำขอจดทะเบียนพาณิชย์ (แบบ ท.พ.) | จำนวน 1 ชุด |
| 2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน | จำนวน 1 ฉบับ |
| 3) สำเนาทะเบียนบ้าน | จำนวน 1 ฉบับ |
| 4) กรณีผู้ประกอบการมิได้เป็นเจ้าบ้าน ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้ | |
| - หนังสือให้ความยินยอมใช้สถานที่ | จำนวน 1 ฉบับ |
| - สำเนาทะเบียนบ้านหลังที่ประกอบพาณิชย์กิจ | จำนวน 1 ฉบับ |
| - สำเนาสัญญาเช่า | จำนวน 1 ฉบับ |
| - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของสถานที่ | จำนวน 1 ฉบับ |

- สำเนาทะเบียนบ้านเจ้าของสถานที่	จำนวน 1 ฉบับ
5) กรณีมอบอำนาจ ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้	
- หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 10 บาท	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ	จำนวน 1 ฉบับ
6) กรณีประกอบพาณิชย์กิจ ขาย หรือให้เช่า แผ่นซีดี แอปบันทึก วิดิทัศน์ แผ่นวิดิทัศน์ ดีวีดี หรือแผ่น วิดิทัศน์ระบบดิจิทัล เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการบันเทิง ต้องมีสำเนาหนังสืออนุญาต หรือ หนังสือรับรองให้เป็นผู้ จำหน่ายหรือให้เช่า จากเจ้าของลิขสิทธิ์	
7) กรณีจดทะเบียนพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ต้องมี แบบฟอร์มเอกสารแนบท้าย แบบ ทพ.	
จดทะเบียนพาณิชย์ (เปลี่ยนแปลง) เอกสารที่ใช้ ได้แก่	
1) คำขอจดทะเบียนพาณิชย์ (แบบ ทพ.)	จำนวน 1 ชุด
2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน	จำนวน 1 ฉบับ
3) สำเนาทะเบียนบ้าน	จำนวน 1 ฉบับ
4) กรณีเปลี่ยนแปลงแก้ไขที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้	
- หนังสือให้ความยินยอมใช้สถานที่	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้านหลังที่ประกอบพาณิชย์กิจ	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาสัญญาเช่า	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของสถานที่	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้านเจ้าของสถานที่	จำนวน 1 ฉบับ
5) กรณีมอบอำนาจ ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้	
- หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 10 บาท	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ	จำนวน 1 ฉบับ
6) ใบทะเบียนพาณิชย์ (แบบ พค.0403)	จำนวน 1 ฉบับ
จดทะเบียนพาณิชย์ (เลิก) เอกสารที่ใช้ ได้แก่	
1) คำขอจดทะเบียนพาณิชย์ (แบบ ทพ.)	จำนวน 1 ชุด
2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน	จำนวน 1 ฉบับ
3) สำเนาทะเบียนบ้าน	จำนวน 1 ฉบับ
4) ใบทะเบียนพาณิชย์ (แบบ พค.0403)	จำนวน 1 ฉบับ
5) กรณีผู้ประกอบการพาณิชย์กิจถึงแก่กรรม	
- สำเนาใบมรณบัตร	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาหลักฐานแสดงความเป็นทายาท	จำนวน 1 ฉบับ
6) กรณีมอบอำนาจ ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้	
- หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 10 บาท	จำนวน 1 ฉบับ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ	จำนวน 1 ฉบับ

ค่าธรรมเนียม :

1. ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนพาณิชย์ เรียกเก็บ 50 บาท
2. ค่าธรรมเนียมการเปลี่ยนแปลงรายการ เรียกเก็บ ครั้งละ 20 บาท
3. ค่าธรรมเนียมการเลิกประกอบพาณิชย์กิจ เรียกเก็บ 20 บาท
4. ค่าธรรมเนียมการขอให้ออกใบแทน เรียกเก็บ ฉบับละ 20 บาท
5. ค่าธรรมเนียมการขอตรวจดูเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนพาณิชย์ของผู้ประกอบพาณิชย์กิจราย
หนึ่ง เรียกเก็บครั้งละ 20 บาท
6. ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาและรับรองสำเนาเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนพาณิชย์ เรียกเก็บ
ฉบับละ 30 บาท