

ต้องเสียภาษีเมื่อไหร่

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะจัดส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภตส.6) และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภตส.7 หรือ ภตส.8) ไปให้ผู้ที่ต้องเสียภาษี โดยสิ่งที่เราต้องทำเมื่อได้รับจดหมายฯ คือ

1. ตรวจสอบว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่เจ้าพนักงานประเมินได้แสดงไว้ นั้น ถูกต้องตรงกับทรัพย์สินที่เราเป็นเจ้าของ หรือครอบครองไว้หรือไม่ เช่น มีการระบุประเภทของที่ดิน ลักษณะการใช้ประโยชน์ถูกต้องไหม

2. หากตรวจสอบแล้วพบว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง หรือการประเมินภาษีไม่ถูกต้อง สามารถคัดค้านการประเมินได้ กรณีที่พบว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง เช่น ประเมินบ้านซึ่งเป็นที่พักอาศัย เป็นการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้เสียภาษีมากขึ้น เราสามารถใช้สิทธิ์คัดค้านการประเมินภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ภตส.6 โดยมีขั้นตอน ดังนี้

1. นำเอกสารไปยังที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีที่ออกแบบแจ้งประเมิน และแสดงความจำนงขอคัดค้านการประเมิน เช่น หากอยู่ใน กทม. ก็ให้ไปติดต่อสำนักงานเขตที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่

2. กรอกคำร้องคัดค้านการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินฯ (ภตส.10) พร้อมแนบหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากเราไม่คัดค้านการประเมินภายในกำหนดเวลา จะถือว่าเป็นการยอมรับการประเมินของเจ้าพนักงาน ส่งผลให้ไม่สามารถฟ้องร้องโต้แย้งการประเมินภาษีฯ ไปยังศาลภาษีอากรได้อีกต่อไป

หลายบ้านที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีที่ดิน แต่ยังไม่ได้รับจดหมายแจ้งจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจเป็นเพราะจดหมายถูกตีกลับ หรือเจ้าหน้าที่ยังประเมินราคาไม่แล้วเสร็จ เพราะบุคลากรไม่เพียงพอ

ใครบ้าง?
ที่ต้อง เสียภาษี

- ผู้ถึงแก่ความตายระหว่างปีภาษี
- บุคคลธรรมดา
- ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล
- กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง
- วิสาหกิจชุมชน

เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เจ้าของบ้าน เจ้าของที่ดิน ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล หากใครมีชื่อเป็น "เจ้าของ" คน ๆ นั้นคือ ผู้ที่ต้องเสียภาษี



เจ้าของห้องชุดและผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ



ถ้าเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีใดก็หมายความว่าเสียภาษีสำหรับปีนั้น

ถ้าเป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกันให้ต่างคนต่างเสียภาษีเฉพาะส่วนที่ตนเองเป็นเจ้าของ

กรณียกเว้นและลดภาษี

บุคคลที่ไม่ต้องจ่ายภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2566 ล่าสุด มีดังต่อไปนี้ เจ้าของที่ดินสิ่งปลูกสร้างบ้านหลังแรกในราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท เจ้าของที่ดินผืนแรก และบ้านหลังแรกอย่างเดียว ในราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของพื้นที่การเกษตร ในราคาที่ดินไม่เกิน 50 ล้านบาท



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี 2566

จัดเก็บรายได้ กองคลัง
เทศบาลตำบลลพบุรี
อำเภอเมือง จังหวัดลพบุรี



036-783025-26



จัดเก็บภาษีรายได้ กองคลัง



@098-2764551



098-2764551



ขยายเวลาจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2566

เว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประจำปี พ.ศ. 2566 โดยมีสาระสำคัญคือ ขยายเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปอีก 2 เดือน ดังนี้

1. ขยายกำหนดเวลาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ในการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศและจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ จากเดิมภายในเดือนพฤศจิกายน 2565 เป็นภายในเดือนมกราคม 2566

2. ขยายกำหนดเวลาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น ในการจัดเก็บภาษี จากเดิมก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 เป็นก่อนวันที่ 1 เมษายน 2566

3. ขยายกำหนดเวลาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี จากเดิมภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 เป็นภายในเดือนเมษายน 2566

4. ขยายกำหนดเวลาของผู้เสียภาษีในการชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี จากเดิมภายในเดือนเมษายน 2566 เป็นภายในเดือนมิถุนายน 2566

5. ขยายกำหนดเวลาของผู้เสียภาษีในการผ่อนชำระภาษี โดย

- 1) งวดที่ 1 จากเดิมภายในเดือนเมษายน 2566 เป็นภายในเดือนมิถุนายน 2566
- 2) งวดที่ 2 จากเดิมภายในเดือนพฤษภาคม 2566 เป็นภายในเดือนกรกฎาคม 2566
- 3) งวดที่ 3 จากเดิมภายในเดือนมิถุนายน 2566 เป็นภายในเดือนสิงหาคม 2566

6. ขยายกำหนดเวลาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ จากเดิมภายในเดือนพฤษภาคม 2566 เป็นภายในเดือนกรกฎาคม 2566

7. ขยายกำหนดเวลาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา จากเดิมภายในเดือนมิถุนายน 2566 เป็นภายในเดือนสิงหาคม 2566

วิธีคำนวณภาษี

สำหรับวิธีการคำนวณภาษีนั้นจะคำนวณจาก (ราคาประเมินทุนทรัพย์ – มูลค่ายกเว้น) x อัตราภาษี

โดยราคาประเมินทุนทรัพย์ คือ ราคาที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนมูลค่ายกเว้นจะเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมาย และอัตราภาษีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยกฎหมายฉบับนี้ได้แบ่งประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อื่นๆ และ รกร้าง โดยเรียงตามอัตราภาษีสูงสุดจากมากไปน้อย ดังนี้

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน และอัตราภาษีสูงสุด

ราคาประเมิน - มูลค่ายกเว้น x อัตราภาษี = ภาษี

↓

เกษตร	ที่อยู่	อื่นๆ	รกร้าง
0.15%	0.30%	1.2%	1.2%

อัตราภาษี (สูงสุด) แตกต่างตามประเภทของการใช้งาน

TAXBugnoms

อัตราภาษีที่ปรับลดสำหรับที่อยู่อาศัย

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มีชื่อในทะเบียนบ้าน)		สิ่งปลูกสร้าง ไม่มีที่ดิน (มีชื่อในทะเบียนบ้าน)		ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (กรณีไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน)	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
ไม่เกิน 50	ยกเว้น	ไม่เกิน 10	ยกเว้น	0 - 50	0.02%
50 - 75	0.03%	10 - 50	0.02%	50 - 75	0.03%
75-100	0.05%	50 - 75	0.03%	75 - 100	0.05%
> 100	0.10%	75-100	0.05%	> 100	0.10%
		> 100	0.10%		

TAXBugnoms

อัตราภาษีที่ปรับลดกรณีใช้ประโยชน์อื่น ๆ

เกษตรกรรม		กรณีอื่นๆ		รกร้าง วางเปล่า	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0 - 75	0.01%	0 - 50	0.30%	0 - 50	0.30%
75 - 100	0.03%	50 - 200	0.40%	50 - 200	0.40%
100 - 500	0.05%	200 - 1,000	0.50%	200 - 1,000	0.50%
500 - 1,000	0.07%	1,000 - 5,000	0.60%	1,000 - 5,000	0.60%
> 1,000	0.10%	> 5,000	0.70%	> 5,000	0.70%

TAXBugnoms

หลักการสำคัญของภาษีตัวนี้ ประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ

- *ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือ ผู้ครอบครองใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน* ถ้าหากเราไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือ ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เราย่อมไม่มีหน้าที่เสียภาษี
- *มูลค่า (ราคาประเมินทุนทรัพย์) ของทรัพย์สิน ยิ่งมีมูลค่ามาก ยิ่งต้องเสียภาษีมาก เพราะมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นตัวที่ใช้คูณกับอัตราภาษี (ฐานภาษี) ดังนั้น ถ้าเรามีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เราย่อมต้องเสียภาษีในจำนวนที่สูงขึ้น*
- *ประโยชน์จากการใช้งาน โดยการใช้งานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทมีอัตราภาษีที่แตกต่างกันไป ตั้งแต่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อื่นๆ และ รกร้าง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงวิธีใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เราเสียภาษีน้อยลงได้*

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เบี้ยปรับ 40% ของค่าภาษี กรณีเกินกำหนดชำระ 20% ของภาษี กรณีชำระภายในกำหนดหนึ่งสัปดาห์เต็ม 10% ของค่าภาษีกรณีชำระเกินกำหนดแต่ก่อนหนึ่งสัปดาห์เต็ม
- เงินเพิ่ม 1% ของค่าภาษี ต่อเดือนที่ค้างชำระ
- บทลงโทษ : เบี้ยปรับ, เงินเพิ่ม, อายัดทรัพย์สิน และ ขยายทอดตลาด,ระงับการดำเนินการที่ดิน
- ตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พฤศจิกายน-มกราคม 2566
- ประกาศราคาประเมิน กุมภาพันธ์- มีนาคม 2566
- แจ้งการประเมิน กุมภาพันธ์ - เมษายน 2566
- ชำระภาษี เมษายน -มิถุนายน 2566

หากมีได้รับหนังสือการแจ้งประเมินภาษีสามารถติดต่อสอบถามทางเจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ กองคลังเทศบาลตำบลกกโก