



คู่มือสำหรับประชาชน

องค์การบริหารส่วนตำบลวังม่วง
อำเภอวังม่วง จังหวัดสระบุรี

คู่มือสำหรับประชาชน

งานที่ให้บริการ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลวังม่วง

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่ / ช่องทางการให้บริการ

กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลวังม่วง

โทรศัพท์: ๐๓๖-๗๓๐๖๙๑

โทรสาร: ๐๓๖-๗๓๐๑๒๔

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

วันจันทร์ ถึง วันศุกร์

(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐-๑๒.๐๐ น. และ ๑๓.๐๐ - ๑๖.๓๐ น.

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการยื่นคำขอ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ ภาษีรายปีที่เก็บ และคิดจากมูลค่าที่ดิน และสิ่งก่อสร้างที่เราครอบครอง ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างนี้ถูกประกาศใช้เมื่อปี ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นกฎหมายที่แทนที่ “ภาษีโรงเรือนและที่ดิน” กับ “ภาษีบำรุงท้องที่” ด้วยเหตุว่ามันมีความซ้ำซ้อนกันเกิดขึ้น นั่นก็แปลว่า ถ้าใครยังพูดถึงภาษีโรงเรือนหรือภาษีบำรุงท้องที่ตอนนี้ก็เขยไปเสียแล้ว เพราะทุกวันนี้เราใช้กฎหมายตัวเดียวที่เรียกว่า “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ผู้ที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มีเงื่อนไขดังนี้

๑. เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ดูตามโฉนด ไม่ใช่ทะเบียนบ้าน)

๒. ผู้ครอบครอง/ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

สังเกตดีๆ จะพบว่าเมื่อเข้าเงื่อนไข คนที่เป็นเจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดิน โดยไม่สนว่าจะเป็นคนธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตาม

ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ

การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปรแปลงใดอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑ กำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจ โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

๒ ในขณะที่เข้าสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวทุกครั้ง

๓ การสำรวจที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน หากมีการใช้หลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์

๔ การสำรวจที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
- ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เมื่อต้องการทราบรหัสประเภทสิ่งปลูกสร้างให้เข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์

ขั้นตอนและระยะเวลาให้บริการ

ขั้นตอน

๑. ยื่นเอกสาร
(ระยะเวลา ๑ นาที)
๒. ตรวจสอบเอกสาร
(ระยะเวลา ๒ นาที)
๓. ออกใบเสร็จ
(ระยะเวลา ๒ นาที)

ระยะเวลา

ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น ไม่เกิน ๕ นาที

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

กรณีชำระปกติ

- | | |
|--|--------------|
| ๑. บัตรประชาชนผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๒. สำเนาทะเบียนบ้านผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง | จำนวน ๑ ฉบับ |

กรณีเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดิน

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| ๑. สำเนาใบเสร็จรับเงินของปีที่ผ่านมา | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๒. สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๓. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๔. สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๕. ทะเบียนเกษตรกรกรม(ถ้ามี) | จำนวน ๑ ฉบับ |

กรณีเปลี่ยนแปลงเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

- | | |
|--|--------------|
| ๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๓. สำเนาแบบแปลนก่อสร้างและใบขออนุญาตก่อสร้าง | จำนวน ๑ ฉบับ |
| ๔. ภาพถ่ายสิ่งปลูกสร้าง | จำนวน ๑ ฉบับ |

ค่าธรรมเนียม

ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

มาตรา ๓๕ ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ได้แก่ มูลค่าทั้งหมด ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๓๖ ให้กรมธนารักษ์หรือสํานักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชี กำหนด ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ใน เขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศ ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๓๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสาม ของฐานภาษี (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตรา ภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมตาม (๑) ต้องเป็นการทำ นา ท ไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกําหนด ทั้งนี้ ในการจัดทำประกาศดังกล่าวให้ ้ ความเห็นของ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มาประกอบการพิจารณาด้วย การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (๒) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกําหนด ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพตาม (๔) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บตามวรรคหนึ่ง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยจะกำหนดเป็นอัตราเดียว หรือหลายอัตราแยกตามมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กำหนด ตามวรรคหนึ่ง และจะกำหนดแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์หรือตามเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ ประโยชน์ก็ได้ ในกรณีที่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดมีความประสงค์ที่จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าอัตราภาษี ที่กำหนดโดยพระราช กฤษฎีกาตามวรรคห้า ให้มีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกําหนดอัตราภาษีที่ใช้ จัดเก็บภายในเขตองค์การปกครอง ส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วน ท้องถิ่นตามวรรคหก ยกเว้นกรุงเทพมหานคร ก่อนการลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย ว่าด้วยการจัดตั้งองค์การปกครอง ส่วนท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนออัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ คณะกรรมการภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้ความเห็นชอบก่อน เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง หนา ๓๓ เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๓๐ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ ประจำจังหวัดเห็นชอบกับ อัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นลงนาม ใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้ ใน กรณีที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดไม่เห็นชอบกับอัตราภาษี ตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น ดังกล่าว ให้ส่งความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อเสนอ สภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขอัตราภาษีตาม ความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่าสองในสามให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่ วันที่ได้รับความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนจากคณะกรรมการ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หากสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขไม่แล้วเสร็จหรือสภาท้องถิ่นพิจารณา ยืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่า สองในสามของจำนวนสมาชิกสภาท้องถิ่นทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ ให้ร่างข้อบัญญัติ ท้องถิ่นนั้นตกไป มาตรา ๓๘ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กร ปกครอง ส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศ กําหนด มาตรา ๓๙ ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และ รายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สํานักงาน หรือที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีนั้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ใน การประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขต

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายใน เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกิน ห้าสิบล้านบาท การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด มาตรา ๔๑ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษี นั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท หน้า ๓๔ เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๓๐ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสิบล้านบาท ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศ กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อคำนวณ การยกเว้นมูลค่าของฐาน ภาษีตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง มิให้นำความในวรรคหนึ่งหรือวรรคสองมาใช้บังคับกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่ง ปลูกสร้าง ที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ซึ่งต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านดังกล่าว เพราะเหตุ จำเป็นทางราชการตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ร่วมกันประกาศ กำหนด โดยให้ถือเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนการย้ายชื่อออกจาก ทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่า ด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการ คำนวณภาษีตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง มาตรา ๔๒ การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่ง คำนวณได้ ตามมาตรา ๓๕ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๑ แล้วคูณด้วย อัตราภาษีตามมาตรา ๓๗ ตามสัดส่วนที่ก กำหนดในมาตรา ๓๘ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย เพื่อประโยชน์ ในการคำนวณจำนวนภาษีตามวรรคหนึ่ง กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขต ติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี มาตรา ๔๓ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ วางเปล่าหรือไม่ได้ท ำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บ ภาษีสำหรับที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในอัตราร้อยละศูนย์ จุดสาม และหากยังทิ้งไว้วางเปล่าหรือไม่ได้ท ำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษี อีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม

การรับเรื่องร้องเรียน

ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่

องค์การบริหารส่วนตำบลวังม่วง โทรศัพท์ : ๐๓๖-๗๓๐๖๕๑

หรือเว็บไซต์ <http://www.wangmuangsao.go.th>