

คู่มือสำหรับประชาชน

งานที่ให้บริการ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

งานที่ให้บริการ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาขา

หน่วยงานที่รับผิดชอบ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาขา

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่/ช่องทางการให้บริการ ระยะเวลาเปิดให้บริการ

สถานที่/ช่องทางการให้บริการ ระยะเวลาเปิดให้บริการ

กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาขา วันจันทร์ ถึง วันศุกร์

กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาขา วันจันทร์ ถึง วันศุกร์

โทรศัพท์ : ๐-๗๗๕๙-๕๒๖๓ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

โทรศัพท์ : ๐-๗๗๕๙-๕๒๖๓ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

โทรสาร : ๐-๗๗๕๙-๕๒๖๓ ตั้งแต่วันที่ ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

โทรสาร : ๐-๗๙๕๔-๕๒๖๓ ตั้งแต่วันที่ ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยื่นคำขอ

หลักเกณฑ์และวิธีการ

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขดังนี้

๑. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น นำข้อมูลที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา และข้อมูลจากผู้เสียภาษีแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีนั้นๆ มาใช้เป็นฐานข้อมูลสำหรับการจัดเก็บภาษี

๒. องค์ประกอบส่วนท้องถิ่น ตรวจสอบเพิ่มเติมว่าฐานข้อมูลตามข้อ ๑ มีรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอในการจัดเก็บภาษีหรือไม่

๓. หากข้อมูลมีรายละเอียดไม่ครบถ้วนเพียงพอให้เตรียมดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เพิ่มเติมต่อไป

๔. ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีพร้อมทั้งออกบัตรประจำตัวพนักงานสำรวจ

๕. พนักงานสำรวจออกสำรวจข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๖. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีรายการห้องชุด โดย
เปิดเผยไว้ ณ ที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนตรวจสอบเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐
วัน และจัดส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบโดยตรง เพื่อตรวจสอบความ
ถูกต้องของข้อมูล หากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้เสียภาษีทราบว่ามีสิทธิยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อแก้ไขให้
ถูกต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือ

เงื่อนไขในการยื่นคำขอ

จัดเก็บภาษีจากลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เกษตรกรรม

บุคคลธรรมดา

- มีเอกสารสิทธิประเภท โฉนด (น.ส. ๔ จ.) เฉพาะเนื้อที่ ที่ทำการเกษตร รวมทุกแปลงใน ตำบลนาขา มีมูลค่ารวมกันแล้ว ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท **ไม่ต้องเสียภาษี** เสียเฉพาะส่วนที่เกิน
- มีเอกสารสิทธิประเภท น.ส. ๓ ,น.ส. ๓ ก., ส.ป.ก. หรือเอกสารอื่นๆ ที่รับรองการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ต้องเสียภาษีในอัตรา ร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สิน ของเกษตรกรรม

นิติบุคคล

- ที่มีเอกสารสิทธิทุกประเภท ไม่ได้รับยกเว้นฐานภาษี ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สิน ของเกษตรกรรม

๒. ที่อยู่อาศัย (บ้านพักอาศัย)

เป็นเจ้าของบ้านหลังหลักและที่ดิน

- หากบ้านและที่ดินมีมูลค่า ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท **ไม่ต้องเสียภาษี** เสียเฉพาะส่วนที่เกิน

เป็นเจ้าของบ้านซึ่งปลูกบนที่ดินของผู้อื่น

- หากบ้านมีมูลค่า ไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท **ไม่ต้องเสียภาษี** เสียเฉพาะส่วนที่เกิน

เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีบ้านหลังอื่นปลูกอยู่

- หากปลูกบ้านหลังอื่น หรือมีบ้านของผู้อื่นบนที่ดินแปลงอื่น ที่ไม่มีบ้านหลังหลักของตนปลูกอยู่ ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สิน เฉพาะส่วนที่อยู่อาศัย

เป็นเจ้าของบ้านเช่า ห้องชุด อพาร์ทเมนต์

- ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สิน ของที่อยู่อาศัย

๓. การใช้ประโยชน์อื่นๆ

เป็นเจ้าของที่ดินและสถานประกอบการ

- ต้องเสียภาษีในมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะเนื้อที่ดิน และพื้นที่อาคาร ตามบัญชีที่กรมธนารักษ์กำหนด เสียภาษีในอัตราร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทอื่นๆ

เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีสถานประกอบการของผู้อื่นสร้างอยู่

- ต้องเสียภาษีในมูลค่าที่ดิน เฉพาะเนื้อที่ดินที่ใช้ประกอบการ เสียภาษีในอัตราร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ

เป็นเจ้าของสถานประกอบการซึ่งสร้างบนที่ดินของผู้อื่น

- ต้องเสียภาษีในมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะพื้นที่อาคารของสถานประกอบการนั้น เสียภาษีในอัตราร้อยละ ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ

๔. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ ปลอยไว้รกร้างว่างเปล่า

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปล่อยไว้รกร้างว่างเปล่า จะไม่ได้รับยกเว้นฐานภาษี ต้องเสียภาษีในอัตรา ๐.๓% และจะเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี ตามชั้นของมูลค่าทรัพย์สิน ของที่รกร้างว่างเปล่า

ขั้นตอนระยะเวลาและส่วนงานที่รับผิดชอบ

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน/หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
๑	เตรียมฐานข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	- นำข้อมูลที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงข้อมูลที่ได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา และข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินปีนั้นๆมาสร้างฐานข้อมูลภาษี	๑๐ นาที/ราย	งานพัฒนารายได้/กองคลัง	-
๒	แต่งตั้งพนักงานสำรวจพนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	- ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งแต่งตั้งพนักงานสำรวจพนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	๒๐ นาที	งานพัฒนารายได้/กองคลัง	-
๓	สำรวจ และจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมประกาศบัญชีฯ และส่งให้เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบความถูกต้อง	- พนักงานสำรวจออกสำรวจข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนตรวจสอบเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และจัดส่งข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบ เพื่อแก้ไขให้ถูกต้อง ภายใน ๑๕ วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือ	๒๐ นาที/ราย	งานพัฒนารายได้/กองคลัง	-
๔	จัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๑)	- ปิดประกาศก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของอปท.	๕ นาที/ราย	งานพัฒนารายได้/กองคลัง	-
๕.	การแจ้งการประเมินภาษี	- จัดทำหนังสือแจ้งการประเมินพร้อมเสนอพนักงานประเมิน	๑๐ นาที/ราย	งานพัฒนารายได้/กองคลัง	-

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน/หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
๖	การชำระภาษี	- ผู้มีหน้าที่เสียภาษีชำระภายในเดือนเมษายน โดยการรับชำระภาษี พร้อมออกใบเสร็จรับเงิน	๑๐ นาที/ราย	งานพัฒนา รายได้/กองคลัง	-

ระยะเวลา

กระบวนการรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใช้เวลาทั้งสิ้น ๑ ชั่วโมง ๑๕ นาที/ราย

ขั้นตอนการดำเนินการ และเอกสารที่ใช้

๑. อบต.นาขา ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๒. ผู้เสียภาษี รorรับหนังสือจาก อบต.นาขา เรื่องการตรวจสอบแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
กรณีข้อมูลถูกต้อง รorรับหนังสือแจ้งการประเมินค่าภาษี
กรณีข้อมูลไม่ถูกต้อง ขอแก้ไข ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการประเมิน
ยื่นเอกสาร : ๑. สำเนาโฉนดที่ดิน/สปก ๔-๐๑/อื่นๆ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ ฉบับ
๔. หนังสือขออนุญาตปลูกสร้าง/แบบแปลนสิ่งปลูกสร้าง(ถ้ามี) จำนวน ๑ ฉบับ
๕. เอกสารอื่นๆ ที่แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. อบต.นาขา ประกาศแจ้งรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงาน และเว็บไซต์ของ อบต.นาขา ภายในเดือนพฤศจิกายน
๔. อบต.นาขา ประกาศราคาประเมิน ณ สำนักงาน และเว็บไซต์ของ อบต.นาขา ภายในเดือนมกราคม
๕. อบต.นาขา แจ้งการประเมินค่าภาษี ภายในเดือนกุมภาพันธ์
๖. ผู้เสียภาษี เห็นด้วยกับการประเมิน ชำระภายในเดือนเมษายน
ไม่เห็นด้วยกับการประเมิน ยื่นคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน
๗. ผู้เสียภาษี ที่มียอดค่าภาษี ตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป มีสิทธิผ่อนชำระได้ ๓ งวด
ยื่นเอกสาร : ๑. หนังสือแจ้งความประสงค์ขอผ่อนชำระ ยื่นได้ไม่เกินเดือนเมษายน จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน จำนวน ๑ ฉบับ
๓. หนังสือแจ้งการประเมิน จำนวน ๑ ฉบับ
๘. ผู้เสียภาษี ที่ได้รับอนุมัติให้ผ่อนชำระ ชำระงวดแรกภายในเดือนเมษายน
๙. อบต.นาขา แจ้งเตือนภาษีค้างชำระ ภายในเดือนพฤษภาคม
๑๐. อบต.นาขา แจ้งชื่อผู้ค้างชำระภาษีไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดชุมพร สาขาหลังสวน เพื่อระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ฯ
๑๑. ผู้เสียภาษี ที่ค้างชำระต้องเสียเบี้ยปรับ และเงินเพิ่มดังนี้
 ๑. ชำระก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
 ๒. ชำระภายในกำหนดหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐
 ๓. ชำระเกินกำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐
 ๔. เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของภาษีค้าง
๑๒. อบต.นาขา จะส่งหนังสือยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้สำนักงานที่ดิน หากได้รับการชำระภาษีแล้ว

อัตราค่าภาษี

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%

 อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. และ

ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ
(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

การรับเรื่องร้องเรียน

ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่

กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลนาขา

โทรศัพท์ : ๐-๗๗๕๙-๕๐๘๐ หรือ www.nakha.go.th