



## ▶ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

- ให้อำนาจ วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒
  - ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒
- เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๓๐ ก หน้า ๒๑

### หลักการและเหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว และให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

### สาระสำคัญโดยสรุป

#### ๑) บทยกเลิกกฎหมาย (มาตรา ๓)

กำหนดให้ยกเลิกกฎหมาย ดังนี้

- (๑) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕
- (๒) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช ๒๔๗๕
- (๓) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๔๘๕
- (๔) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔
- (๕) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓
- (๖) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘
- (๗) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๕๖ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๑๕
- (๘) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๖
- (๙) พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘

พ.ศ. ๒๕๒๔

(๑๐) พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๙

(๑๑) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๑๒) พระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๒๙



## ๒) บทยกเว้นของกฎหมาย (มาตรา ๔)

กำหนดให้กฎหมาย กฎ ระเบียบและข้อบังคับใดที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่กฎหมายนี้ใช้บังคับที่กล่าวถึงหรืออ้างถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้มีความหมายเป็นการกล่าวถึงหรืออ้างถึงภาษีตามกฎหมายนี้

กฎหมายใดที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ ซึ่งได้บัญญัติให้ทรัพย์สินของบุคคลใดได้รับยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายโดยมิได้รับบุถึงภาษีอากรประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ หรือได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้มีความหมายเป็นการยกเว้นภาษีตามกฎหมายนี้ ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับกับการยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายที่ตราขึ้นตามข้อผูกพันที่ประเทศไทยมีอยู่ต่อองค์การสหประชาชาติ หรือตามกฎหมายระหว่างประเทศ หรือตามความตกลงระหว่างประเทศ หรือตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกันกับนานาประเทศ

## ๓) บทนิยาม (มาตรา ๕)

“**ภาษี**” หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“**ผู้เสียภาษี**” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

“**ที่ดิน**” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“**สิ่งปลูกสร้าง**” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“**ห้องชุด**” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

“**องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น**” หมายความว่า เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายจัดตั้ง แต่ไม่หมายความรวมถึงองค์การบริหารส่วนจังหวัด

“**เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น**” หมายความว่า

(๑) เขตเทศบาล

(๒) เขตองค์การบริหารส่วนตำบล



(๓) เขตกรุงเทพมหานคร  
 (๔) เขตเมืองพัทยา  
 (๕) เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด แต่ไม่หมายความรวมถึงเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

**“ผู้บริหารท้องถิ่น”** หมายความว่า

(๑) นายกเทศมนตรี  
 (๒) นายองค์การบริหารส่วนตำบล  
 (๓) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
 (๔) นายกเมืองพัทยา  
 (๕) ผู้บริหารท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด แต่ไม่หมายความรวมถึงนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด

**“ข้อบัญญัติท้องถิ่น”** หมายความว่า

(๑) เทศบัญญัติ  
 (๒) ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล  
 (๓) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร  
 (๔) ข้อบัญญัติเมืองพัทยา  
 (๕) ข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด แต่ไม่หมายความรวมถึงข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด

**“คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”** หมายความว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**“คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด”** หมายความว่า คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**“คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี”** หมายความว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี

**“พนักงานสำรวจ”** หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของหรือครอบครองอยู่

**“พนักงานประเมิน”** หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่ประเมินภาษี

**“พนักงานเก็บภาษี”** หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับชำระภาษีและเร่งรัดการชำระภาษี

**“ปี”** หมายความว่า ปีปฏิทิน

**“รัฐมนตรี”** หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้



๔) ผู้รักษาการตามกฎหมาย (มาตรา ๖)

กำหนดให้ “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง” และ “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย” รักษาการตามกฎหมายนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศเพื่อปฏิบัติการตามกฎหมายนี้ ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับหน้าที่ และอำนาจของตน โดยกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

๕) บททั่วไป (หมวด ๑, มาตรา ๗ ถึงมาตรา ๑๔)

๕.๑) อำนาจในการจัดเก็บภาษี

กำหนดให้ “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้ โดยภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด กฎหมายกำหนดให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น (มาตรา ๗)

๕.๒) ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี

กฎหมายกำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ให้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายนี้

(๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐ หรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวง การชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

(๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

(๔) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

(๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะ เพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนด



(๙) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๑๐) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(๑๑) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา ๘)

### ๕.๓) ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

กำหนดให้ “ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง” อยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้ โดยการเสียภาษีของผู้เสียภาษีตามกฎหมายนี้ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น (มาตรา ๙)

### ๕.๔) การแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใด กฎหมายกำหนดให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ตามรายการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด โดยให้แจ้งเป็นรายเดือนภายในวันที่ ๑๕ ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ การแจ้งการโอนหรือการจดทะเบียนการเช่าให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (มาตรา ๑๐)

### ๕.๕) การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎหมายนี้

กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานสำรวจพนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎหมายนี้ โดยกฎหมายกำหนดให้พนักงานดังกล่าวเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา ๑๑)

### ๕.๖) การมอบหมายให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมายให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษีแทน กฎหมายกำหนดให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐนั้นอาจได้รับส่วนลดหรือค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๓ ของภาษีที่รับชำระ (มาตรา ๑๒)





### ๕.๓) วิธีการส่งหนังสือให้แก่ผู้เสียภาษี

สำหรับการส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่นนั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั้นก็ได้

ทั้งนี้ ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือตามวิธีการดังกล่าวได้ จะกระทำโดยวิธีปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้นหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ และเมื่อได้ดำเนินการแล้วและเวลาได้ล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่า ๗ วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือนั้นแล้ว (มาตรา ๑๓)

### ๕.๔) กำหนดเวลาและการขยายระยะเวลาในการชำระภาษี

กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่าง ๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษีตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้ ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าวมีเหตุจำเป็นจนไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ กฎหมายกำหนดให้ยื่นคำร้องขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาก่อนกำหนดเวลาสิ้นสุดลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควรจะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้ โดยกำหนดเวลาต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้ เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นเป็นการสมควร จะขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลานั้นออกไปเป็นการทั่วไปตามความจำเป็นแก่กรณีก็ได้ (มาตรา ๑๔)

## ๖) คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หมวด ๒, มาตรา ๑๕ ถึงมาตรา ๒๐)

### ๖.๑) ที่มาและองค์ประกอบของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดให้ “คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทย อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร และผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และให้ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังแต่งตั้งข้าราชการของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นเลขานุการ และอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแต่งตั้งข้าราชการของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เป็นผู้ช่วยเลขานุการ (มาตรา ๑๕)



## ๖.๒) หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๑) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่กระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดตามข้อ ๗.๔) และตามที่กระทรวงการคลังหรือกรุงเทพมหานครร้องขอ

(๒) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามกฎหมายนี้กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร

(๓) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มาตรา ๑๖)

## ๖.๓) องค์กรประชุม การลงมติ และหลักเกณฑ์การแจ้งคำวินิจฉัย

การประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก โดยกรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงคำวินิจฉัยในภายหลัง คำวินิจฉัยที่เปลี่ยนแปลงนั้น ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คำวินิจฉัยเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป (มาตรา ๑๗ และมาตรา ๑๘)

ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามกฎหมายนี้แล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังผู้ที่ยื่นขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำนั้น และให้ส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป (มาตรา ๑๙)

## ๖.๔) การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ

กำหนดให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อปฏิบัติงานตามที่คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมอบหมายก็ได้ โดยในการประชุมคณะอนุกรรมการนั้น ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๖.๓) มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๒๐)



๗) คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (หมวด ๓)

๗.๑) ที่มาและองค์ประกอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

กฎหมายกำหนดให้ในแต่ละจังหวัดยกเว้นกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด” ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง จำนวน ๑ คน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี จำนวน ๕ คน นายกองค้การบริหารส่วนตำบล จำนวน ๕ คน เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และให้ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ และในกรณีที่จังหวัดใดมีผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัด\* ให้ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนั้น เป็นกรรมการร่วมด้วยจำนวน ๑ คน

ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดให้นายกเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล และผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัด เป็นผู้พิจารณาเลือกนายกเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบลหรือผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดดังกล่าว แล้วแต่กรณี ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด (มาตรา ๒๑)

๗.๒) หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มีหน้าที่และอำนาจดังนี้

(๑) พิจารณาให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) ให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษีของผู้บริหารท้องถิ่นในข้อ ๑๑) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพันวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป หรือกรณีที่ดินได้รับความเสียหายหรือสิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ และ

(๓) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด รวมทั้งปฏิบัติการอื่นตามที่กำหนดในกฎหมายนี้ (มาตรา ๒๑ วรรคสี่)

\* อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งมาตรา ๒๑ นี้ คำว่า “ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัด” หมายความว่า รวมถึงนายกเมืองพัทยาด้วย.





**๗.๓) การประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด**

กฎหมายกำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๖.๓) มาใช้บังคับกับการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดโดยอนุโลม (มาตรา ๒๒)

**๗.๔) การส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำต่อกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณา**

เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดแล้ว กฎหมายกำหนดให้ส่งคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาต่อไป โดยในกรณีที่กระทรวงมหาดไทย “เห็นด้วย” กับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำ พร้อมทั้งส่งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดอื่น และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบและถือปฏิบัติต่อไป แต่ในกรณีที่กระทรวงมหาดไทย “ไม่เห็นด้วย” กับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กฎหมายกำหนดให้กระทรวงมหาดไทยส่งเรื่องพร้อมกับความเห็นไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าว (มาตรา ๒๓)

**๗.๕) การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี**

ในแต่ละปี กฎหมายกำหนดให้ “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” ยกเว้นกรุงเทพมหานคร จัดส่งข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีให้แก่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด และให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดรวบรวมข้อมูล พร้อมทั้งรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ตลอดจนเสนอแนวทางการแก้ไขขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าวและจัดส่งให้แก่กระทรวงมหาดไทย ส่วน “กรุงเทพมหานคร” ให้จัดส่งข้อมูลพร้อมทั้งรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ตลอดจนเสนอแนวทางการแก้ไขให้แก่กระทรวงมหาดไทยโดยตรง เพื่อให้ “กระทรวงมหาดไทย” ประมวลผลและจัดส่งข้อมูลที่มีการประมวลผลแล้วให้แก่กระทรวงการคลัง และคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป (มาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๕)



๘) การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หมวด ๔, มาตรา ๒๖ ถึงมาตรา ๓๔)

#### ๘.๑) การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี กฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจัดให้มีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แต่ทั้งนี้ ก่อนที่จะดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวนั้น กฎหมายได้กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่น “ประกาศกำหนดระยะเวลา” ที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ “แต่งตั้งพนักงานสำรวจ” เพื่อปฏิบัติการดังกล่าว โดยให้ปิดประกาศไว้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามความเห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น (มาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๗)

เมื่อได้ปิดประกาศแล้ว กฎหมายกำหนดให้พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี โดยให้พนักงานสำรวจมีอำนาจ “เข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง” หรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้อง ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการได้ และมีอำนาจ “เรียกเอกสารหรือหลักฐานอื่นใด” ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี (มาตรา ๒๘ มาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง)

ในการดำเนินการดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้พนักงานสำรวจอาจขอให้ผู้เสียภาษีชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ แต่ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่พนักงานสำรวจ ให้พนักงานสำรวจรายงานให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบเพื่อมี “หนังสือเรียกเอกสารหรือหลักฐาน” ดังกล่าวต่อไป (มาตรา ๒๙ วรรคสอง และวรรคสาม)

#### ๘.๒) การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อพนักงานสำรวจได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว กฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยต้องแสดงประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงาน



หรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นด้วยตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศบัญชีดังกล่าวให้ผู้เสียภาษีนั้นทราบด้วย

(๑) ในกรณีที่ปรากฏว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้

(๒) ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้ เมื่อได้รับคำร้องแล้วให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้พนักงานสำรวจดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอีกครั้งหนึ่งโดยเร็ว ในกรณีต้องแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง และแจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องจากผู้เสียภาษี (มาตรา ๓๐ มาตรา ๓๑ และมาตรา ๓๒)

๘.๓) กรณีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว (มาตรา ๓๓)

๙) ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี (หมวด ๕, มาตรา ๓๕ ถึงมาตรา ๔๓)

๙.๑) ฐานภาษี

กำหนดให้ “ฐานภาษี” เพื่อการคำนวณภาษีตามกฎหมายนี้ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์

ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ



แต่ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง

สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย ที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา ๓๕)

#### ๙.๒) การส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กำหนดให้ “กรมธนารักษ์” หรือ “สำนักงานธนารักษ์พื้นที่” แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นห้องชุดตามข้อ ๙.๑) ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา ๓๖)

#### ๙.๓) อัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายกำหนดให้จัดเก็บภาษี ตามอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ใน “การประกอบ เกษตรกรรม” ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี โดยการ ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้น ต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด และในการจัดทำ ประกาศดังกล่าวให้นำความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มาประกอบการพิจารณาด้วย

(๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็น “ที่อยู่อาศัย” ให้มี อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี โดยการ ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

(๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ “ใช้ประโยชน์อื่น” นอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ “ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ” ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี โดยที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพนั้น ให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง





ทั้งนี้ อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บดังกล่าว ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยจะกำหนดเป็นอัตราเดียวหรือหลายอัตราแยกตามมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก็ได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กำหนด และจะกำหนดแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์หรือตามเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ก็ได้

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดมีความประสงค์ที่จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าอัตราภาษีที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา ให้มีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่พระราชกฤษฎีกาได้กำหนดไว้ โดยในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว ยกเว้นกรุงเทพมหานคร ก่อนการลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนออัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้ความเห็นชอบก่อน เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นชอบกับอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้

ในกรณีที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดไม่เห็นชอบกับอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าว ให้ส่งความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อเสนอสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขอัตราภาษีตามความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๒ ใน ๓ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นเกี่ยวกับอัตราภาษีคืนจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หากสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขไม่แล้วเสร็จ หรือสภาท้องถิ่นพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่า ๒ ใน ๓ ของจำนวนสมาชิกสภาท้องถิ่นทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ให้ร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นตกไป (มาตรา ๓๗)

#### ๙.๔) การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

กำหนดให้กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด (มาตรา ๓๘)

๙.๕) การประกาศข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น





ในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีนั้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา ๓๙)

#### ๙.๖) การยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีดังกล่าว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด (มาตรา ๔๐)

#### ๙.๗) การยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

(๑) กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

(๒) กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท

ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีดังกล่าว

โดยกฎหมายกำหนดมิให้นำความใน (๑) และ (๒) มาใช้บังคับกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ซึ่งต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านดังกล่าว เพราะเหตุจำเป็นทางราชการตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด โดยให้ถือเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนการย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษี (มาตรา ๔๑)



### ๙.๘) การคำนวณภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดให้การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณได้ตามข้อ ๙.๑) หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ ๙.๖) หรือข้อ ๙.๗) แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามข้อ ๙.๓) ตามสัดส่วนที่กำหนดในข้อ ๙.๔) ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย แต่เพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนภาษีดังกล่าว กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี (มาตรา ๔๒)

### ๙.๙) การจัดเก็บภาษีกรณีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

กำหนดให้กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ ๔ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามข้อ ๙.๓) (๔) ในอัตราร้อยละ ๐.๓ และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละ ๐.๓ ในทุก ๓ ปี แต่อัตราร้อยละที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๓ (มาตรา ๔๓)

### ๑๐) การประเมินภาษี การชำระภาษี และการคืนภาษี (หมวด ๖, มาตรา ๔๔ ถึงมาตรา ๕๔)

#### ๑๐.๑) การแจ้งการประเมินภาษี และการชำระภาษี

ในแต่ละปี กฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามข้อ ๕.๓) ภายในเดือนกุมภาพันธ์ และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี แต่สำหรับในกรณีดังต่อไปนี้ กฎหมายกำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีได้

- (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
  - (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยสาบสูญ
  - (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
  - (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
  - (๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกัน โดยมีการชำระบัญชี
- (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน (มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๗)



ทั้งนี้ แต่ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ (มาตรา ๔๘)

### ๑๐.๒) สถานที่สำหรับชำระภาษี

กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามจำนวนภาษีที่ได้มีการแจ้งประเมิน ณ สถานที่ ดังต่อไปนี้

(๑) สำนักงานเทศบาล สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตเทศบาล

(๒) ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) สำนักงานเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

(๔) ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตเมืองพัทยา

(๕) ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น ผู้บริหารท้องถิ่นอาจกำหนดให้ใช้สถานที่อื่นภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เป็นสถานที่สำหรับชำระภาษี ดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร สำหรับการชำระภาษีตาม (๑) ถึง (๕) นั้น กฎหมายให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี (มาตรา ๔๙)

นอกจากนี้แล้ว กฎหมายยังได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจมอบหมายให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษี แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้ โดยให้ถือว่าวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี (มาตรา ๕๐)

### ๑๐.๓) วิธีการชำระภาษี

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกสำหรับการชำระภาษี ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีการอื่นใด ทั้งนี้ การชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีการอื่นใดนั้น ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด โดยผู้เสียภาษีอาจผ่อนชำระเป็นงวด งวดละเท่า ๆ กันก็ได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ในกรณีที่ผู้เสียภาษีดังกล่าวไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน (มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒)



### ๑๐.๔) การทบทวนการประเมินภาษี และการขอรับเงินคืน

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่าการประเมินภาษี ผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวน การประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมินหน้าที่ต้องเสีย และในกรณีที่ผู้ใด เสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าจะโดย ความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยการขอรับเงินคืน ให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตาม แบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ ชำระภาษี (มาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔)

### ๑๑) การลดและการยกเว้นภาษี (หมวด ๗, มาตรา ๕๕ ถึงมาตรา ๕๗)

กรณีที่ ๑ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท กฎหมายกำหนดให้ การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพ ความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ ให้กระทำได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๙๐ ของจำนวน ภาษีที่จะต้องเสีย (มาตรา ๕๕)

กรณีที่ ๒ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือ ถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ในกรณีที่ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดได้รับความเสียหายมาก หรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป กฎหมาย กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบ ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษี ภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุขึ้นในช่วงระยะเวลาใดช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด (มาตรา ๕๖)

กรณีที่ ๓ กรณีที่ดินได้รับความเสียหายหรือสิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอน หรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอน หรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียภาษีมียกเว้นค่าขอลดหรือยกเว้นภาษีที่จะต้องเสีย ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศ กำหนด ทั้งนี้ เมื่อมีการยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีแล้ว ให้องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่เชื่อได้ว่า มีเหตุอันสมควรลดหรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ยื่นคำขอ ให้ผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรี





ว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ไม่ได้รับประโยชน์จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น (มาตรา ๕๗)

#### ๑๒) ภาษีค้างชำระ (หมวด ๘, มาตรา ๕๘ ถึงมาตรา ๖๗)

##### ๑๒.๑) กรณีที่กฎหมายกำหนดให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ

กฎหมายกำหนดให้ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ โดยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายนี้จึงกระทำมิได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น เว้นแต่เป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้กักเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไว้เท่ากับจำนวนค่าภาษีค้างชำระ และได้นำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระตามความในตามข้อ ๑๒.๔) (มาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๙)

##### ๑๒.๒) วิธีการแจ้งรายการภาษีค้างชำระ

ภายในเดือนมิถุนายนของปี กฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป เว้นแต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาจะตกลงกำหนดเวลาเป็นอย่างอื่น และเพื่อประโยชน์ในการเร่งรัดภาษีค้างชำระ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามกฎหมาย (มาตรา ๖๐ และมาตรา ๖๑)

##### ๑๒.๓) การยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี

ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน คือ ภายในเดือนพฤษภาคมของปี เมื่อพ้น ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าวแล้ว กฎหมายกำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้ แต่ห้ามมิให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดดังกล่าว เมื่อได้หักไว้เป็นค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นแล้วเหลือเท่าใด กฎหมายกำหนดให้คืนแก่ผู้เสียภาษี (มาตรา ๖๒ และมาตรา ๖๖)





กรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียหายไว้แล้ว แต่ถ้าผู้เสียหายได้นำเงินมาชำระค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินโดยครบถ้วนก่อนการขายทอดตลาด กฎหมายกำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น และดำเนินการแจ้งการถอนการยึดหรืออายัดไปยังเจ้าพนักงานผู้ยึดหรืออายัดให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ชำระค่าภาษีที่ค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว (มาตรา ๖๔)

#### ๑๒.๔) วิธีการกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระ

กำหนดให้กรณีที่เป็นการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดตามคำพิพากษาก่อนทำการขายทอดตลาดนั้น กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดี และเมื่อทำการขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไว้เท่ากับจำนวนค่าภาษีค้างชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระดังกล่าว (มาตรา ๖๗)

#### ๑๓) เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม (หมวด ๙, มาตรา ๖๘ ถึงมาตรา ๗๒)

ในกรณีที่ผู้เสียหายมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด กฎหมายกำหนดให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียหายได้ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ โดยในกรณีที่ผู้เสียหายมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ (มาตรา ๖๘ และมาตรา ๖๙)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เสียหายผู้ใดมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด กฎหมายยังได้กำหนดให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน ทั้งนี้ มิให้นำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มด้วย และเงินเพิ่มดังกล่าวให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่มิให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระโดยไม่รวมเบี้ยปรับ และมีให้คิดทบต้น แต่หากผู้บริหารท้องถิ่นอนุมัติให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้ นั้น เงินเพิ่มดังกล่าวให้ลดลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือนหรือเศษของเดือน (มาตรา ๗๐)

โดยเบี้ยปรับนั้นอาจงดหรือลดลงได้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามหมวดนี้ กฎหมายให้ถือเป็นภาษี (มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒)



๑๔) การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี (หมวด ๑๐, มาตรา ๗๓ ถึง มาตรา ๘๒)

๑๔.๑) การยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษี และการอุทธรณ์

ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วนหรือการเรียกเก็บภาษีค้างชำระซึ่งต้องชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี แล้วเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง กฎหมายกำหนดให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี

(๑) ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณา “เห็นชอบ” กับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีมารับชำระภาษีคืนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว

(๒) ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณา “ไม่เห็นชอบ” กับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิ “อุทธรณ์” ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

การคัดค้านและการอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะได้อื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน และผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีแล้ว ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีก่อนและจะสั่งให้วางประกันตามที่เห็นสมควรก็ได้ แต่ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นได้สั่งให้ทุเลาการชำระภาษีไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่า ผู้เสียภาษีได้กระทำการใด ๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี หรือจะกระทำการโอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั้นได้ (มาตรา ๗๓)



### ๑๔.๒) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี

(๑) กฎหมายกำหนดให้มี “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด” ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง จำนวน ๑ คน ผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด จำนวนไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งอีก จำนวนไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ โดยให้ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด เป็นผู้พิจารณาร่วมกันเลือกผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นดังกล่าว ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งข้าราชการสังกัดสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด เป็นเลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ (มาตรา ๗๔)

(๒) กฎหมายกำหนดให้มี “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้งอีกจำนวนไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ โดยให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งข้าราชการสังกัดกรุงเทพมหานคร เป็นเลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ (มาตรา ๗๕)

ทั้งนี้ โดยกฎหมายได้กำหนดให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ๓ ปี โดยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้ (มาตรา ๗๖)

นอกจากนี้ กฎหมายกำหนดให้นำความเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๖.๓) มาใช้บังคับกับการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีโดยอนุโลม โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้กรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีผู้ใดมีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะเข้าร่วมพิจารณาหรือร่วมวินิจฉัยลงมติในเรื่องนั้นมิได้ (มาตรา ๗๘ และมาตรา ๗๙)

### ๑๔.๓) การออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสาร

เพื่อประโยชน์ในการวินิจฉัยอุทธรณ์ กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใด



มาแสดงได้ โดยให้เวลาแก่บุคคลดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก หากว่าผู้อุทธรณ์ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นเสียก็ได้ (มาตรา ๘๐)

#### ๑๔.๔) การวินิจฉัยอุทธรณ์

กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี โดยให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่นตามข้อ ๑๔.๑)(๒) และต้องแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ แต่จะวินิจฉัยให้เรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำการประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะได้มีการประเมินภาษีใหม่ และในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวและให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย ในกรณีที่คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิ “ฟ้องเป็นคดีต่อศาล” ได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

สำหรับในกรณีที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ผู้อุทธรณ์ ให้แจ้งคำวินิจฉัยไปยังผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงิน และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งคืนเงิน ส่วนกรณีที่คณะกรรมการสั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

ทั้งนี้ หากถ้าผู้อุทธรณ์ไม่มารับเงินคืนภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับการแจ้ง กฎหมายกำหนดให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (มาตรา ๘๑)

#### ๑๔.๕) การอุทธรณ์คำวินิจฉัยอุทธรณ์

กฎหมายกำหนดให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ (มาตรา ๘๒)





**๑๕) บทกำหนดโทษ (หมวด ๑๑, มาตรา ๘๓ ถึงมาตรา ๙๐)**

กฎหมายได้กำหนดมาตรการทางอาญาในกรณีที่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้ โดยเฉพาะในกรณีที่มีการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี กฎหมายกำหนดให้ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

**๑๖) บทเฉพาะกาล (มาตรา ๙๑ ถึงมาตรา ๙๘)**

เกี่ยวกับอัตราภาษีนั้น กฎหมายได้กำหนดให้ “ใน ๒ ปีแรก” ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายนี้ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีดังต่อไปนี้

**(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม**

- (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓
- (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๗๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓
- (ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๑๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕
- (ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๗
- (จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๑

**(๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร**

- (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๒๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓
- (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๒๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕
- (ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๑

**(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร**

- (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๔๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๒
- (ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๔๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๖๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓
- (ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๖๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๙๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕
- (ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๙๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๑





(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น นอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (๒) และ (๓)

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ ๐.๐๒

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๓

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๗๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๐๕

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ ๐.๑

(๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบ เกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ ๐.๓

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๔

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๕

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๖

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตรา ภาษีร้อยละ ๐.๗

(๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ ๐.๓

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๔

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๕

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ ๐.๖

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตรา ภาษีร้อยละ ๐.๗ (มาตรา ๙๔)



นอกจากนี้ เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายนี้ กฎหมายกำหนดให้

(๑) ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (มาตรา ๘๖)

(๒) ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายนี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี กล่าวคือ ในปีที่ ๑ ให้ชำระภาษีร้อยละ ๒๕ ของจำนวนภาษีที่เหลือ ปีที่ ๒ ให้ชำระภาษีร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่เหลือ และปีที่ ๓ ให้ชำระภาษีร้อยละ ๗๕ ของจำนวนภาษีที่เหลือ (มาตรา ๘๗) ๑

**หมายเหตุ :-**

- พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป กล่าวคือ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

