



แนวปฏิบัติ ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักการและเหตุผล พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562



หลักการและเหตุผล

หลักการ	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ภาษีบำรุงท้องที่
ฐานภาษี	ชำระซ้อนกับภาษีเงินได้ ที่เก็บจากรายได้ค่าเช่า	ราคาปานกลางที่ดินไม่มีการ ปรับปรุง
การวิเคราะห์ ของเจ้าหน้าที่	เปิดให้ใช้ดุลพินิจในการ ประเมินค่อนข้างสูง	มีลักษณะถดถอย ไม่เป็นธรรม

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับ ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวและให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษี จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอนที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(พอสังเขป) มีดังนี้

1. การสำรวจและจัดเก็บฐานข้อมูล
2. การแจ้งข้อมูลกับประชาชน
3. การแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์
การพิจารณาคำร้องคัดค้าน การอุทธรณ์
4. การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ



1. การสำรวจและจัดเก็บฐานข้อมูล

1. การสำรวจและจัดเก็บฐานข้อมูล

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

คำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 2146/2562 เรื่องแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 2 กันยายน 2562

คำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 1249/2563 เรื่องแก้ไขคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 2146/2562 เรื่องแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 2 กันยายน 2562 (เฉพาะราย) ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2563

1. การสำรวจและจัดเก็บฐานข้อมูล

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. 2567

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้มีประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดระยะเวลาทำการสำรวจที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2566 เพื่อสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นไป

ข้อควรปฏิบัติในการสำรวจ

- *** ติดบัตรแสดงตน หรือ แสดงตนทุกครั้งที่เข้าสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- *** สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือเข้าไปในสถานที่ที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการ

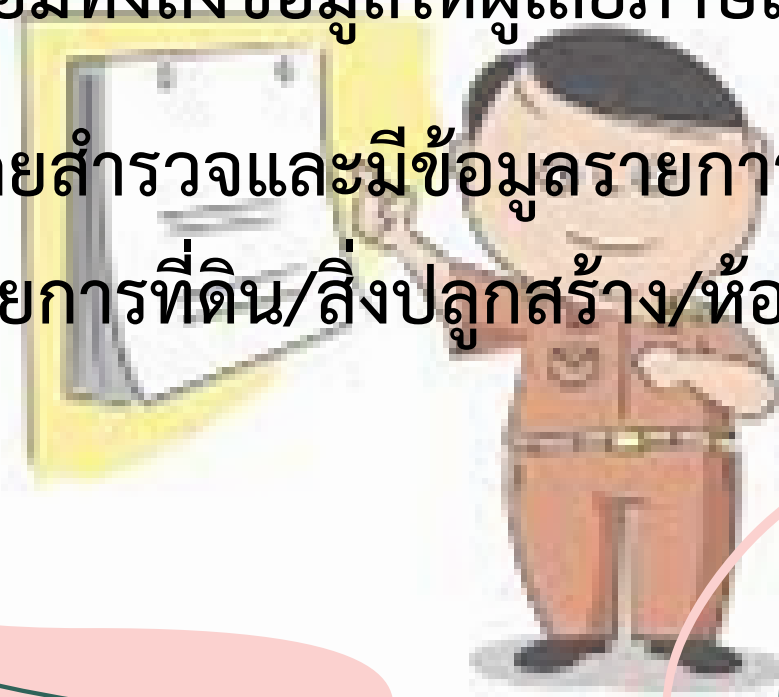
2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน



2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

- จัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด **ปิดประกาศไม่น้อยกว่า 30 วัน** พร้อมทั้งส่งข้อมูลให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ

ข้อสังเกต กรณีที่เคยสำรวจและมีข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ไม่ต้องจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด



2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

- กรณีผู้เสียหายเห็นว่า บัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด **ไม่ถูกต้อง** ผู้เสียหายมีสิทธิ์ยื่นคำร้องขอแก้ไข

ข้อสังเกต ดำเนินการตรวจสอบและแก้ไขโดยเร็ว และแจ้งผลการดำเนินการภายใน **30 วัน** นับแต่วันที่ได้คำร้องจากผู้เสียหาย

2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

- การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด (ภ.ด.ส.1-2) ณ ที่ตั้งสำนักงานเขต

ข้อสังเกต ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ ตามมาตรา 35 และมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

- การประเมินภาษีและส่งใบแจ้งการประเมินภาษี (แบบ ภ.ด.ส. 6 7 8) ในแต่ละปี กรุงเทพมหานครจะต้องส่งใบแจ้งการประเมินภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของแต่ละปีภาษี ตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

ข้อสังเกต ในปีภาษี พ.ศ. 2567 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ขยายระยะเวลาเป็นภายในเดือนเมษายน 2567

2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

ข้อพึงระวังในการประเมินภาษี ประกอบด้วย

1. ประเมินภาษีโดยใช้ราคาประเมินที่**กรมธนารักษ์กำหนด**
2. ประเมินภาษี**ตรงตามประเภทการใช้ประโยชน์**ที่เกิดขึ้นจริง
3. กรณีที่ดินเจ้าของเดียวกันมี**หลายแปลงแต่มีที่ติดต่อกัน** ควรคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี



2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

ข้อพึงระวังในการประเมินภาษี ประกอบด้วย (ต่อ)

4. ตรวจสอบข้อมูลก่อนการแจ้งการประเมิน เช่น

4.1 **ชื่อ**ผู้เสียภาษี

4.2 **ราคาประเมิน**ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด

4.3 **การใช้ประโยชน์**ในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด

2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

ข้อพึงระวังในการประเมินภาษี ประกอบด้วย (ต่อ)

5. **ประเมินตามสัดส่วน**ของการใช้ประโยชน์ ในกรณีที่ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

6. กรณีมีการประเมินที่ดิน **รกร้างว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน** ควรมีการตรวจสอบและปรับอัตราภาษี เพิ่มขึ้นในปีที่ 4 – 6 เป็นร้อยละ 0.6

2. การดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งข้อมูลกับประชาชน

ข้อพึงระวังในการประเมินภาษี ประกอบด้วย (ต่อ)

7. กรณีที่มีค่าภาษีที่ต้องชำระเกิน 3,000 บาท ผู้เสียภาษีอาจขอ**ผ่อน**

ชำระเป็นงวด งวดละเท่า ๆ กันได้จำนวน 3 งวด ตามกำหนดใน

กฎกระทรวง

ข้อสังเกต ควรแจ้งให้ผู้เสียภาษีชำระให้ถูกต้อง**ตรงตามกำหนด** เพื่อ

รักษาสีทธิการผ่อนชำระ และ**ไม่ควร**รับฝากเช็คในการผ่อนชำระทุกกรณี

3. การแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ การพิจารณา คำร้องคัดค้าน และการอุทธรณ์



3. การแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์(โดยประชาชน)

ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด เปลี่ยนแปลง ส่งผลให้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นหรือลดลง **ผู้เสียภาษีต้องแจ้งภายใน 60 วัน** นับแต่มีการเปลี่ยนแปลง

ข้อสังเกต ควรมีการ**ประชาสัมพันธ์**ให้ผู้เสียภาษีทราบเพื่อให้ประชาชน มาดำเนินการ**แจ้งตามแบบ ภ.ด.ส.5**

3. การพิจารณาคำร้องคัดค้าน และการอุทธรณ์

ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมายื่นคำร้องคัดค้านการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษี ตามมาตรา 73 วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

ข้อสังเกต ควรมีการตรวจสอบช่องทางการยื่นคำร้องดังกล่าวข้างต้น

ในระบบ **BMA TAX , E-Mail**

3. การพิจารณาคำร้องคัดค้าน และการอุทธรณ์

ในกรณีที่พบว่า มีการประเมินผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน สามารถ
ทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้อง ครบถ้วนได้ ตามมาตรา 53
แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

ข้อสังเกต การทบทวนการประเมินภาษีดังกล่าว สามารถทบทวน
ย้อนหลังได้ภายในกำหนด **3 ปี** นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการ
ชำระภาษี

3. การพิจารณาคำร้องคัดค้าน และการอุทธรณ์

กรอบระยะเวลาที่สำคัญ กรณีมีการยื่นคำร้องคัดค้าน

1. ผู้เสียหายต้องยื่นคำร้องคัดค้านภายใน 30 วันนับแต่ที่ได้รับการแจ้ง

การประเมิน

2. ควรพิจารณาคำร้องคัดค้านให้เสร็จภายใน 60 วัน พร้อมแจ้งผลไปยัง

ผู้เสียหาย

3. การพิจารณาคำร้องคัดค้าน และการอุทธรณ์

กรอบระยะเวลาที่สำคัญ **กรณีมีการยื่นคำร้องคัดค้าน (ต่อ)**

3. หากผู้บริหารท้องถิ่น ไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้าน ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาฯ **ภายใน 30 วัน** นับแต่ที่ได้รับการแจ้งผลการพิจารณาไม่เห็นชอบ

ข้อสังเกต (ผู้อำนวยการเขต ได้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 1/2566 ลงวันที่ 3 มกราคม 2566 เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อ 2. 2.6 (2))

3. การพิจารณาคำร้องคัดค้าน และการอุทธรณ์

กรอบระยะเวลาที่สำคัญ **กรณีมีการยื่นคำร้องคัดค้าน (ต่อ)**

4. กรณีผู้เสียหายอุทธรณ์ ผลการพิจารณาคำร้องคัดค้าน ให้ผู้บริหาร
ท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี
ภายใน 15 วัน

ข้อสังเกต การคัดค้านและการอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี



4. การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ



4. การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ

ข้อสำคัญ **กรณีภาษีค้างชำระ**

1. ส่งหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ (ภ.ด.ส. กทม.1) ภายในเดือนถัดไปของกำหนดเวลาชำระภาษีเพื่อให้เบี้ยปรับเงินเพิ่มเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

ข้อสังเกต ตรวจสอบการได้รับแจ้งการประเมินและมีหลักฐานการได้รับแจ้งการประเมินเสมอ และกรณีผู้เสียภาษีผิดเงื่อนไขการผ่อนชำระตามกฎหมายกระทรวงให้มีหนังสือเตือนภาษีค้างชำระ ทันที

4. การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ

ข้อสำคัญ **กรณีภาษีค้างชำระ**

2. หากยังไม่ได้รับชำระภาษีค้างชำระ ให้แจ้งรายการค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ภายใน 2 เดือน นับแต่ครบกำหนดการชำระภาษี

4. การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ

ข้อสำคัญ **กรณีภาษีค้างชำระ**

3. กรณีครบกำหนด 90 วัน หลังจากมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีให้มาชำระภาษีค้าง (ภ.ด.ส. กทม.1) แล้วให้ออกหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีครั้งสุดท้ายให้มาชำระภาษีค้างเป็นฉบับที่ 2 (ภ.ด.ส. กทม.2)

ข้อสังเกต ตรวจสอบการได้รับ (ภ.ด.ส. กทม.1) และมีหลักฐานการได้รับ (ภ.ด.ส. กทม.1) เสมอ

4. การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ

ข้อสำคัญ **กรณีภาษีค้างชำระ**

4. กรณีครบกำหนด 15 วัน ตามหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีครั้งสุดท้าย
ให้มาชำระภาษีค้างเป็นฉบับที่ 2 (ภ.ด.ส. กทม.2) แล้ว ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ดำเนินการสืบทรัพย์และนำส่งรายงานผลการสืบทรัพย์ให้
กองรายได้พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ข้อสังเกต ตรวจสอบการได้รับ (ภ.ด.ส. กทม.2) และมีหลักฐานการได้รับ
(ภ.ด.ส. กทม.2) เสมอ

ช่องทางการชำระภาษี

1  **รับใบเสร็จ
รับเงินได้ทันที**

ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขต
ทั้ง 50 เขต

2 

เคาน์เตอร์เซอร์วิส
ธนาคารกรุงไทย

3 

Mobile Banking

ช่องทางที่ **2** และ **3** รับใบเสร็จรับเงิน
ภายใน 5-7 วันทำการ
หลังชำระเงิน
ผ่าน Application
"BMA Tax Map"



TIMELINE

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ประกาศแจ้งรายการที่ดิน

- จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจ แต่งตั้งพนักงานสำรวจ โดยปิดประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน
 - สำรวจข้อมูลเกี่ยวกับประเภทจำนวน ขนาด การใช้ประโยชน์ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
 - จัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง และปิดประกาศไม่น้อยกว่า 30 วัน พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศทราบ
 - ถ้าผู้เสียภาษีเห็นว่าข้อมูลการสำรวจไม่ถูกต้องให้ยื่นคำร้องขอแก้ไขต่อผู้บริหารท้องถิ่น โดยผู้บริหารท้องถิ่นต้องแจ้งผลการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่ได้รับคำร้อง

ประกาศราคาประเมิน

ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีก่อนวันที่ 1 ก.พ. ปี 2567 ขยาย = ก่อนวันที่ 1 เม.ย.

แจ้งประเมิน

แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบให้ผู้เสียภาษีภายในเดือน ก.พ. ปี 2567 ขยาย = ภายในเดือน เม.ย.

ชำระภาษี

ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภายในเดือน เม.ย. ปี 2567 ขยาย = ภายในเดือน มิ.ย.

ผ่อนชำระภาษี

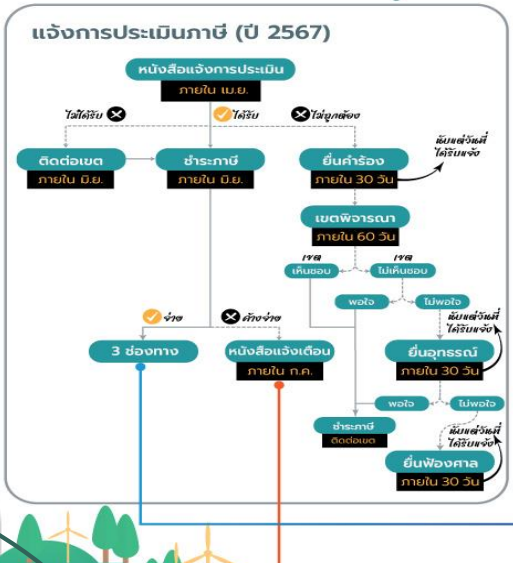
- ผู้เสียภาษีขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวดได้ โดย
- เงินภาษีขั้นต่ำที่จะมีสิทธิผ่อนชำระได้ต้องมีจำนวนตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป
 - ให้ผู้เสียภาษียื่นหนังสือขอผ่อนภายในเดือน เม.ย.
 - ให้แบ่งชำระได้ไม่เกิน 3 งวด งวดละเท่า ๆ กัน
 - งวดที่ 1 ชำระภายในเดือน เม.ย. งวดที่ 2 ชำระภายในเดือน พ.ค. งวดที่ 3 ชำระภายในเดือน มิ.ย.
- ปี 2567 ขยาย = งวดที่ 1 ชำระภายในเดือน มิ.ย. งวดที่ 2 ชำระภายในเดือน ก.ค. งวดที่ 3 ชำระภายในเดือน ส.ค.

แจ้งเดือนภาษีค้างชำระ

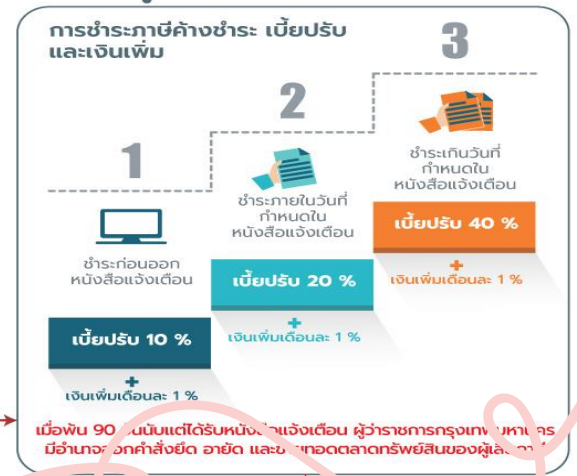
ออกหนังสือเตือนผู้มีภาษีค้างชำระมาชำระภาษีภายในเดือน พ.ค. ปี 2567 ขยาย = ภายในเดือน ก.ค.

แจ้งรายชื่อผู้ค้างภาษี

แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สงนที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างทราบภายในเดือน มิ.ย. เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการห้ามจดทะเบียนสิทธิกรรม โฉนดกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ปี 2567 ขยาย = ภายในเดือน ส.ค.



กรณีผิดนัดการชำระภาษี
ถือเป็นภาษีค้างชำระที่ต้องติดตาม เร่งรัดภาษีค้างชำระ



เมื่อพ้น 90 วันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีอำนาจออกคำสั่งยึด อายัด และทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี

THANK YOU