

เอกสารที่ต้องเตรียม

๑. สำเนาโฉนด ๑ ชุด
๒. สำเนาสัญญาซื้อขาย ๑ ชุด
๓. สำเนาใบขออนุญาตปลูกสร้าง ๑ ชุด



เอกสารสำคัญ

ประกาศกรุงเทพมหานคร

เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร

เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้อง มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะผู้บริหารท้องถิ่น จึงกำหนดระยะเวลาในการสำรวจที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตั้งแต่วันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป โดยขอให้เจ้าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตามสมควรแก่พนักงานสำรวจ ในการสำรวจเกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด การใช้ประโยชน์ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

พลตำรวจเอก

(อัศวิน ชวัญเมือง)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

คำเตือน ...

คำเตือน

๑. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘๓.
๒. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘๔
๓. ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ และมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้
เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา
ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป
เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๙๐

ตัวอย่างการคำนวณ

อัตราภาษี 0.5%	
บ้านหลัก	
≤ 50 ล้านบาท	0.05%
> 50 - 100 ล้านบาท	0.05%
> 100 ล้านบาท	0.10%
บ้านหลังที่ ๒	
≤ 5 ล้านบาท	0.03%
> 5 - 10 ล้านบาท	0.05%
> 10 - 20 ล้านบาท	0.10%
> 20 - 30 ล้านบาท	0.15%
> 30 - 50 ล้านบาท	0.20%
> 50 - 100 ล้านบาท	0.25%
> 100 ล้านบาท	0.30%



นายรักชาติมีบ้านหลังหลักที่ใช้เป็นที่พักอาศัยราคา ๕ ล้านบาท และมีบ้านหลังที่ ๒ เป็นบ้านพักตากอากาศที่พัทยา (ตึกครึ่งไม้) มูลค่า ๑๐ ล้านบาท มีพื้นที่ ๕๐ ตร.ว. และเป็นพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ๑๐๐ ตร.ม. อายุบ้าน ๑๐ ปี

คำนวณภาษีดังนี้

- บ้านหลังหลัก** ตามตารางอัตรากาซี บ้านหลังหลักที่ราคาไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษี
- บ้านหลังที่ ๒** สมมติให้
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน = ๔๐,๐๐๐ บาทต่อ ตร.ว.
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง = ๖,๕๐๐ บาทต่อ ตร.ม.

๑. **มูลค่าที่ดิน** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน(ต่อตร.ว.)
= ๔๐,๐๐๐ x ๕๐
= ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	ค่าภาษี
ตึก	1-10	1 450
	11-42	2 450
	43 ขึ้นไป	75 ๐๐๐ยกยกขึ้น
ตึกครึ่งไม้	1-5	2 450
	6-15	4 450
	16-21	5 450
	22 ขึ้นไป	85 ๐๐๐ยกยกขึ้น
	บ้าน	1-5
	6-15	5 450
	16-18	7 ๕๐๐
	19 ขึ้นไป	99 ๐๐๐ยกยกขึ้น

๒. **มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง** = ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง - ค่าเสื่อมราคา

- **มูลค่าสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อมราคา**
= ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
= ๖,๕๐๐ x ๑๐๐
= ๖๕๐,๐๐๐
- **ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง** (กรณีนี้เป็นบ้านตึกครึ่งไม้ อายุ ๑๐ ปี ค่าเสื่อมราคาร้อยละ ๔ ต่อปี)
ค่าเสื่อมราคา = ๖๕๐,๐๐๐ x ๔%
= ๒๖,๐๐๐ บาท
- **ดังนั้นมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา**
= (๖๕๐,๐๐๐ - ๒๖,๐๐๐)

๓. **คำนวณภาระภาษี** = อัตราภาษีที่เรียกเก็บจริงของบ้านที่มีมูลค่ามากกว่า ๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท อยู่ที่ ๐.๐๕๕% คำนวณภาษีได้ดังนี้

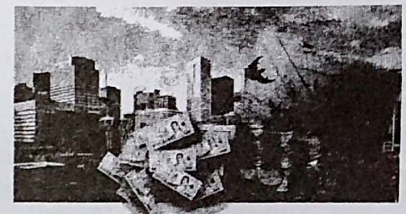
ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี
= ๒,๐๐๐,๐๐๐ + ๖๒๔,๐๐๐ x ๐.๐๕๕%
= ๑,๓๑๒ บาท

*จากการคำนวณภาระภาษีข้างต้น นายรักชาติต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับบ้านพักตากอากาศที่พัทยาคือเงิน ๑,๓๑๒ บาท

ค้นหาข้อมูลเพิ่มเติม :
[HTTP://WWW.RATCHAKITCHA.SOC.GO.TH](http://www.ratchakittha.soc.go.th)
[HTTP://WWW.FPO.GO.TH](http://www.fpo.go.th)



เอกสารแนะนำ



W.S.U.
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 โดย
ฝ่ายรายได้
สำนักงานเขตทุ่งครุ
 โทร.๐๒-๔๖๔๔๓๙๐
 โทร.๐๙๘-๒๑๖๒๓๗๑ แขวงทุ่งครุ
 โทร.๐๙๘-๒๑๘๒๔๗๑ แขวงทุ่งครุ
 โทร.๐๙๘-๒๑๘๗๘๒๑ แขวงบางมด
 โทร.๐๙๘-๒๑๘๙๕๒๑ แขวงบางมด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล(อบต.) กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ และจะเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด (คอนโด)
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ฐานภาษี

- ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

อัตราภาษี

ประเภทกรรมสิทธิ์ (อัตราภาษี 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราภาษี 0.3 %)		พาณิชยกรรม (อื่นๆ) / ที่ว่าง (อัตราภาษี 1.2 %)
	หลังเล็ก (เจ้าของเต็ม-สิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	แหล่งอุตสาหกรรมที่มี 50 ไร่ขึ้นไป	> 90 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		แหล่งอุตสาหกรรมที่มี 10 ไร่ขึ้นไป	> 5,000 = 0.7 %

1. เสียโดยผู้เช่าเช่า
2. เสียโดยผู้เช่าเช่า 3 ปีขึ้นไป
3. เสียโดยผู้เช่าเช่า 3 ปีขึ้นไป

บทลดหย่อนภาษีสำหรับผู้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย 5 ปี
ปี 1 - ภาษี 5% ของจำนวนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ปี 2 - ภาษี 1 + 5% ของจำนวนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ปี 3 - ภาษี 2 + 7% ของจำนวนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ที่ว่างเกิน 3 ปี 0.3%
ทุก 3 ปี รวมไม่เกิน 3%

*ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

๑. ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี
โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ที่ดิน

การคำนวณภาษี

๒. มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี
โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

๓. ห้องชุด

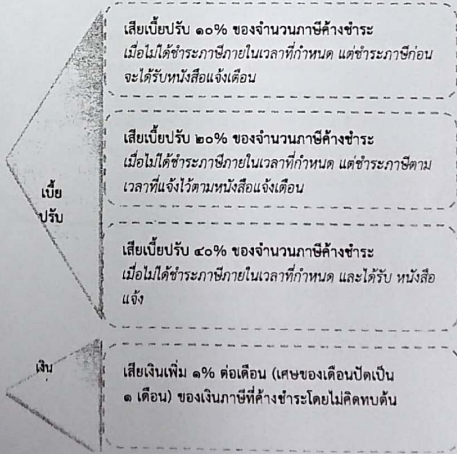
ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี
โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

หมายเหตุ: กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา

ขั้นตอนการชำระภาษี

- (๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น(อปท.) แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) อปท. มีหนังสือแจ้งเดือนภายในเดือน พ.ค.ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเดือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน
- (๔) อปท. แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๕) อปท. มีอำนาจยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน

*หากไม่มีการชำระภายในกำหนดเวลาต้องชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๒๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๒๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๒๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาพุทธศักราชประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่มีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการหรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่มีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องจัดการหรือกระทำกรและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

๔. ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานจำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาคำร้องขอแก้ไข ดังนี้

๔.๑.....

๔.๒.....

๔.๓.....

ขอรับรองว่า ข้อความข้างต้นเป็นจริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำร้อง

()

สำหรับเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ ๑ ให้นักงานสำรวจดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง

ลงชื่อ.....

(ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร)

ส่วนที่ ๒ การตรวจสอบข้อเท็จจริง

เรียน ผู้อำนวยการเขต

ข้าพเจ้า.....ตำแหน่ง.....ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริง

เห็นควรแก้ไขตามคำร้องทั้งหมด

เห็นควรแก้ไขตามคำร้องบางส่วน รายละเอียดที่แนบ (ถ้ามี)

ไม่เห็นควรแก้ไขตามคำร้อง เนื่องจาก.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ลงชื่อ.....

(พนักงานสำรวจ)

ส่วนที่ ๓ การอนุมัติให้แก้ไขรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/รายการห้องชุด

อนุมัติตามเสนอ และให้แจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบ

ไม่อนุมัติ เนื่องจาก.....

และให้แจ้งผู้เสียภาษีทราบ

ลงชื่อ.....

(ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร)

หมายเหตุ : แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เสียภาษีทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำร้องจากผู้เสียภาษี