



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ (กองคลัง) องค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ โทร ๐-๗๕๕๗๕-๑๑๐๒

ที่ นศท๒๔๐๒/

วันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรายงานผลการเข้ารับการอบรม

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ

๑.เรื่องเดิม

ตามคำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอที่ ที่ ๔๑๐/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ได้อนุมัติให้ข้าพเจ้า นางสาวกุลจิรา ไชยประยา ตำแหน่งนักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการ สังกัดกองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ อำเภอหนองปีทา จังหวัดนครศรีธรรมราช เข้าร่วมโครงการฝึกอบรมบุคลากรของ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รุ่นที่ ๒๘ ระหว่างวันที่ ๑๑-๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ณ โรงแรมริเวอร์ไซด์ กรุงเทพมหานคร

๒.ข้อเท็จจริง

บัดนี้ ข้าพเจ้า ได้เดินทางกลับมาจากการเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าว ข้างต้นแล้ว จึงขอ รายงานผลการเข้ารับการอบรมตามแบบที่กำหนด เพื่อให้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ ผู้บังคับบัญชา ตามลำดับชั้นและพนักงานส่วนตำบลทุกท่านทราบ รายละเอียดปรากฏแนบท้ายบันทึกข้อความฉบับนี้ แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) กุลจิรา ผู้รายงาน

(นางสาวกุลจิรา ไชยประยา)

ตำแหน่ง นักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการ

-กมล.

(นายมนัสพงศ์ สุทธิเดช)

องค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ

(ลงชื่อ) หัวหน้าส่วน

(นางสุวรรณ ฅ นคร)

ผู้อำนวยการกองคลัง

สืบทอด

(ก้าเหง กรงกรด)

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ

แบบรายงานสรุปผลการเข้ารับการอบรม
องค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ อำเภอนบพิตำ จังหวัดนครศรีธรรมราช

โครงการฝึกอบรมบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อ - สกุล นางสาวกุลจิรา ไชยประยา ตำแหน่ง นักวิชาการจัดเก็บรายได้ สังกัด อบต.กะหรอ

๑. จำนวนผู้เข้ารับการอบรมในครั้งนี้ : จำนวน ๔๗๐ คน

๒. ผู้เข้ารับการอบรมในครั้งนี้ : จำนวน ๔๗๐ คน

๓. ระยะเวลาการอบรม : ระยะเวลา ๓ วันระหว่างวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. - ๑๘.๐๐ น.
และวันที่ ๑๒-๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ น. - ๑๘.๐๐ น.

๔. สถานที่อบรม : โรงแรมริเวอร์ไซด์ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร
จัดโดยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

๕. วิทยากรให้ความรู้ :

๕.๑ เจ้าหน้าที่จากสำนักงานบริหารการคลังท้องถิ่น ส่วนพัฒนาระบบบัญชีท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น , กรมธนารักษ์

- หลักการและสาระสำคัญของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง)
- การสำรวจและประเมินราคาทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กรมธนารักษ์)
- การสำรวจและการประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ การประเมิน การชำระภาษี (กรมธนารักษ์)
- การพิจารณาอุทธรณ์ และการบังคับภาษีค้างชำระ(กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น)
- การนำข้อมูลรูปแบบที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น)

๖. เอกสารที่รับจากการอบรม : เอกสารประกอบการฝึกอบรม จำนวน ๒ เล่ม

๗. งบประมาณที่ใช้ไป : ค่าลงทะเบียน เป็นเงิน ๒,๓๐๐ บาท และค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปราชการ จากองค์การบริหารส่วนตำบลกะหรอ

๘. ได้รับความรู้อะไรจากการเข้าอบรม ประชุม สัมมนา :

วันที่ ๑ ของการอบรม (วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒) วิทยากรจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

หลักการและสาระสำคัญของกฎหมายภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง)

ผู้เสียภาษี

ผู้เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่หรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วยสิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ดิگ หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือ ประกอบการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์

ห้องชุด หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

ฐานภาษี ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- ๑.ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
๒. สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
๓. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม

- ๑.ให้เพิ่มนิยามคำว่า (ประกอบเกษตรกรรม) ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบาย และแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ.๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ไม่รวมถึง การประมง และการทอดผ้า
๒. รวมช่วงเวลาประกอบเกษตรกรรม และพักการเกษตรเพื่อปรับปรุงดิน
๓. รวมพื้นที่ต่อเนื่อง ไม่เกิน ๑ใน๓ ของพื้นที่ทั้งหมด
- ๔.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ๑
- ๕.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนอกจากข้อ ๔ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในคู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรปี ๒๕๖๑ ความหนาแน่นของพืชต่อหน่วยพื้นที่ เช่น ไม้ผล/ไม้ยืนต้น ๒๐ ต้นต่อไร่ ทั้งนี้ ในขณะสำรวจหากมีพืชบางส่วนล้มตาย โดยพืชที่ เหลือมีจำนวนไม่ต่ำกว่า ๒ ใน ๓ ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์

หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย

๑. นิยาม คือ บ้าน ดิگ ดิ็กแถว ห้องชุด อาคาร โรงเรือน กระท่อม แพ หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลใช้อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง
๒. ไม่รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำไปให้เช่า หรือหาประโยชน์
ยกเว้น - การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยจดทะเบียนการเช่าทั้งนี้ ไม่รวมถึงการเช่าช่วง
- การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยมีหนังสือสัญญาเช่า หรือให้ทำประโยชน์จากหน่วยราชการ (เช่นกรมธนารักษ์ สปก. กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กรมป่าไม้ เป็นต้น)
- การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยมีหนังสือสัญญาเช่า หรือให้ทำประโยชน์จากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

ยกเว้นฐานภาษีที่อยู่อาศัย เนื่องจากเจ้าของย้ายออกจากทะเบียนบ้านด้วยเหตุจำเป็นทางราชการ

๑. บ้านหลังหลักที่มีชื่อในทะเบียนบ้าน๒. บ้านที่มีเหตุจำเป็นทางราชการให้ต้องย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้านให้ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีกรณีที่อยู่อาศัยหลัก

ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๘ ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

๑. ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๒. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

๓. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

๔. ทรัพย์สินของสภาภาษาไทย

๕. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๖. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน

๗. ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๘. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

๙. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑๐. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

๑๑. ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

๑๒ ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การยกเว้นการจัดเก็บภาษี

๑. ที่ดินที่กฎหมายห้ามทำประโยชน์

๒. ทรัพย์สินส่วนกลางการเคหะแห่งชาติ

๓. ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์เฉพาะส่วนที่ใช้เป็นแหล่งศึกษาเพื่อการเรียนรู้

๔. สิ่งปลูกสร้าง บ่อ ถนน ลาน รั้ว

๕. ทรัพย์สินของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นตามพันธกรณีในความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับต่างประเทศ

๖. ทรัพย์สินมูลนิธิหรือองค์การสาธารณกุศลตามประกาศ(กรมสรรพากร) มาตรา๘(๗) (ประกาศฯ ฉบับที่ ๗)

การลดหย่อนภาษี

๑. ลดภาษีร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถานอุดมศึกษาและโรงเรียน ดังต่อไปนี้
๒. สถานอุดมศึกษาของเอกชนซึ่งเป็นการศึกษาขั้นพื้นฐานตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน
๓. โรงเรียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน ได้แก่ โรงเรียนในระบบ และโรงเรียนนอกระบบ ประเภทสอนศาสนา ศูนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด (ตาดีกา) และสถาบันศึกษาปอเนาะ
๔. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสถานที่เล่นกีฬาสวนสัตว์ สวนสนุก หรือที่จอตลอดสาธารณะ
๕. อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางอากาศ
๖. ทำอากาศสุวรรณภูมิ
๗. รถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า สถานีลาดพร้าว

แนวทางการจัดเก็บภาษี

๑. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน
 - เจ้าของที่ดินเสียภาษีที่ดิน
 - เจ้าของสิ่งปลูกสร้างเสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง
๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วมกัน
 - เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
 - เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้
๓. ที่ดินติดภาระจำนอง
 - ผู้มีชื่อเจ้าของที่ดินในโฉนดมีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่กรมธนารักษ์กำหนด

การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

๑. หมดเขตชำระภาษี ท้องถิ่นออกหนังสือเตือนภายในเดือนพฤษภาคม
๒. ออกหนังสือเตือนภายใน ๗-๑๕ วัน
๓. ชำระก่อนได้รับหนังสือเตือนเบี้ยปรับ ๑๐% เงินเพิ่ม ๑% ต่อเดือน
๔. ชำระหลังได้รับหนังสือเตือนและภายในกำหนดชำระเบี้ยปรับ ๒๐% เงินเพิ่ม ๑% ต่อเดือน

การยึดอายัด

๑. พัน ๔๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย
๒. ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินกว่าความจำเป็น

การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

-การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำมิได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท.ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้น กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาโดยกรมบังคับคดี

บทลงโทษ

๑. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท
๒. ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท
๓. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ หรือผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
๔. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น หรือของพนักงานประเมินหรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท
๕. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

วันที่ ๒ ของการอบรม (วันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒) วิทยากรจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น , กรมธนารักษ์

การสำรวจและประเมินราคาทุนทรัพย์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๑.จัดส่งบัญชี ๓๐ วันหลังประกาศ

- ๑.๑. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- ๑.๒. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
- ๑.๓. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

๑. บัญชีแบบเรียงเลขที่โฉนดที่ดิน นำแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รายละเอียดผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทเอกสารสิทธิ์ เลขที่เอกสารสิทธิ์ ที่ตั้ง ตำแหน่งที่ดิน (ระหว่าง แผ่น เลขที่ดิน หน้าสำรวจ) จำนวนเนื้อที่ ที่ท้องถิ่นจัดทำไว้มาตรวจสอบกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
๒. บัญชีแบบเรียงที่ดิน กรณีตรวจราคาประเมินที่ดินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (แบบเรียงเลขที่ดิน)ให้ตรวจสอบหาตำแหน่งและรูปแปลงจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินก่อนที่จะไปตรวจสอบจากบัญชีแบบเรียงเลขที่ดิน
๓. บัญชีราคาประเมินที่ดินรายตำบล (บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ก)

การคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓.ก.) แปลงใดที่ไม่ได้กำหนดราคาประเมินที่ดินไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน ให้เทียบเคียงกับแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

๑. ตรวจสอบตำแหน่งแปลงที่ดิน ที่ไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในแผนที่ภาษี
๒. เทียบเคียงที่ตั้ง ของแปลงที่ดินที่จะประเมินราคาจากแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยพิจารณาที่ตั้งที่อยู่บนถนนหรือซอยในบริเวณเดียวกันที่มีมูลค่าถนนเท่ากันหรือไม่มีทางออกเหมือนกัน
๓. เทียบเคียงความลึกและรูปแปลงของที่ดินที่จะประเมินราคากับความลึกและรูปแปลงของแปลงที่ดินที่นำมาเทียบเคียง ควรมีความลึกรูปแปลงที่ดินที่นำมาเทียบเคียง ควรมีความลึกและรูปแปลงใกล้เคียงกัน

ขั้นตอนการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

๑. สำรวจประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐาน
๒. แบบมาตรฐานประกอบด้วย แปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด และอื่น
๓. สำรวจข้อมูลเกี่ยวกับราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
๔. ประมาณราคาค่าก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
๕. ประมาณการค่าอำนวยความสะดวกและดำเนินงาน กำไร และภาษี
๖. นำราคาที่ได้ทั้งหมด หารด้วยพื้นที่ใช้สอย
๗. จัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อการคำนวณราคาทุนทรัพย์สำหรับใช้เป็นฐานภาษีตาม พระราชบัญญัติ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้าง
๒. ตรวจสอบประเภทวัสดุ
๓. อายุอาคาร
๔. พื้นที่ใช้สอย

การสำรวจและการประกาศบัญชีรายการที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และ การประเมิน การชำระภาษี

๑. ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี (เป็นการเก็บภาษีส่วหน้า)
๒. ให้นำมูลค่าที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง (หักค่าเสื่อม) เป็นฐานภาษี และพิจารณาการใช้ประโยชน์ ๔. ประเภท ดังนี้

ประเภทเกษตรกรรม

ยกเว้นฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท เป็นราย อปท. โดยยกเว้นแปลงที่ราคาสูงสุดไล่ลงมา จนครบ ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินเก็บร้อยละ ๐.๐๑ (ล้านละร้อยละบาท) โดยส่วนที่เหลือคำนวณเป็นรายแปลง แปลงใดติดกันให้คำนวณรวมกัน (รวมกันยกเว้นแยกการคำนวณ) ใน ๓ ปี (๒๕๖๓-๒๕๖๕) ยกเว้นฐานภาษีบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ตั้งแต่บาทแรก (จะต้องเป็น ๑ โฉนด ๒ เป็นบุคคลธรรมดา ๓ ทำการเกษตร เอกสารประเภทอื่น ๆ เช่น ส.ป.ก. น.ส.๓ ต้องเสียตั้งแต่บาทแรก)

ประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลังหลัก แยกเป็น ๒ กรณี

กรณีที่ ๑ มีหลักฐาน ๓ อย่าง ได้แก่ ๑) โฉนดเป็นของเรา ๒) ทะเบียนบ้านมีชื่อเรา ๓) เราเป็นเจ้าของบ้าน ได้รับสิทธิยกเว้น ๕๐ ล้านบาท เกินนั้นเสียร้อยละ ๐.๐๓

กรณีที่ ๒ มีหลักฐาน ๒ อย่าง ได้แก่ ๑) ทะเบียนบ้านมีชื่อเรา ๒) เราเป็นเจ้าของบ้าน ได้รับสิทธิยกเว้น ๑๐ ล้านบาท เกินนั้นเสียร้อยละ ๐.๐๒

การใช้สิทธิยกเว้นเจ้าของบ้านไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในบ้านนั้นให้ดูเพียงหลักฐานครบ

ชื่อในทะเบียนบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน เป็นผู้อาศัยหรือเด็กแรกเกิดถ้ามีชื่อก็ใช้สิทธิได้

ชื่อในโฉนดไม่จำเป็นต้องเป็นชื่อแรก ชื่อลำดับเท่าไรก็ได้

บ้านหลังอื่น หมายถึง ไม่สามารถมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังนั้นได้ เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก ในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

ประเภทอื่น ๆ (ไม่ใช่อยู่อาศัย ไม่ใช่เกษตร เป็นอื่น ๆ) ได้แก่ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เก็บอัตราร้อยละ ๐.๓

ประเภทว่างเปล่า เก็บอัตราร้อยละ ๐.๓ ทุก ๓ ปีไม่ทำประโยชน์เพิ่มอีกร้อยละ ๐.๓ แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ขั้นตอนการจัดเก็บ มี ๖ ขั้นตอน ดังนี้

๑. สำรวจ ต้องสำรวจแบบปูพรมทุกแปลงเพื่อให้ทุกคนอยู่ในฐานภาษี
๒. ประกาศ นำข้อมูลจากการสำรวจมาประกาศตามแบบ (แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ทุกแปลง และแจ้งเจ้าตัวตรวจสอบทุกราย ภายในเดือนธันวาคม ๒๕๖๒
๓. ตรวจสอบ เปิดโอกาสให้ประชาชนได้ตรวจสอบเพื่อสร้างความโปร่งใส
๔. ประกาศราคาประเมิน โดยให้นำราคาประเมินที่ธนาคารกำหนดมาประกาศตามแบบ (แบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓
๕. ประเมินตามแบบ (แบบรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๓
- ไม่มีการขยายเวลาประเมิน
๖. เก็บเงินภาษีภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๓

ประเภทเกษตรกรรม

ยกเว้นฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท เป็นราย อปท. โดยยกเว้นแปลงที่ราคาสูงสุดไต่ลงมา จนครบ ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินเก็บร้อยละ ๐.๐๑ (ล้านละร้อยบาท) โดยส่วนที่เหลือคำนวณเป็นรายแปลง แปลงใดติดกันให้คำนวณรวมกัน (รวมกันยกเว้นแยกการคำนวณ) ใน ๓ ปี (๒๕๖๓-๒๕๖๕) ยกเว้นฐานภาษีบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ตั้งแต่บาทแรก (จะต้องเป็น ๑ โฉนด ๒ เป็นบุคคลธรรมดา ๓ ทำการเกษตร เอกสารประเภทอื่น ๆ เช่น ส.ป.ก. น.ส.๓ ต้องเสียตั้งแต่บาทแรก)

ประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลังหลัก แยกเป็น ๒ กรณี

กรณีที่ ๑ มีหลักฐาน ๓ อย่าง ได้แก่ ๑) โฉนดเป็นของเรา ๒) ทะเบียนบ้านมีชื่อเรา ๓) เราเป็นเจ้าของบ้าน ได้รับสิทธิยกเว้น ๕๐ ล้านบาท เกินนั้นเสียร้อยละ ๐.๐๓

กรณีที่ ๒ มีหลักฐาน ๒ อย่าง ได้แก่ ๑) ทะเบียนบ้านมีชื่อเรา ๒) เราเป็นเจ้าของบ้าน ได้รับสิทธิยกเว้น ๑๐ ล้านบาท เกินนั้นเสียร้อยละ ๐.๐๒

การใช้สิทธิยกเว้นเจ้าของบ้านไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในบ้านนั้นให้ดูเพียงหลักฐานครบ

ชื่อในทะเบียนบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน เป็นผู้อาศัยหรือเด็กแรกเกิดถ้ามีชื่อก็ใช้สิทธิได้

ชื่อในโฉนดไม่จำเป็นต้องเป็นชื่อแรก ชื่อลำดับเท่าไรก็ได้

บ้านหลังอื่น หมายถึง ไม่สามารถมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังนั้นได้ เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก ในอัตราร้อยละ ๐.๐๒

ประเภทอื่น ๆ (ไม่ใช่อยู่อาศัย ไม่ใช่เกษตร เป็นอื่น ๆ) ได้แก่ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เก็บอัตราร้อยละ ๐.๓

ประเภทว่างเปล่า เก็บอัตราร้อยละ ๐.๓ ทุก ๓ ปีไม่ทำประโยชน์เพิ่มอีกร้อยละ ๐.๓ แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ขั้นตอนการจัดเก็บ มี ๖ ขั้นตอน ดังนี้

๑. สำรวจ ต้องสำรวจแบบปูพรมทุกแปลงเพื่อให้ทุกคนอยู่ในฐานภาษี

๒. ประกาศ นำข้อมูลจากการสำรวจมาประกาศตามแบบ (แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ทุกแปลง และแจ้งเจ้าตัวตรวจสอบทุกราย ภายในเดือนธันวาคม ๒๕๖๒

๓. ตรวจสอบ เปิดโอกาสให้ประชาชนได้ตรวจสอบเพื่อสร้างความโปร่งใส

๔. ประกาศราคาประเมิน โดยให้นำราคาประเมินที่ธนาคารกำหนดมาประกาศตามแบบ (แบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

๕. ประเมินตามแบบ (แบบรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

ไม่มีการขยายเวลาประเมิน

๖. เก็บเงินภาษีภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๓

วิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทแนวนอนให้ใช้วิธีแบ่ง地块เป็นส่วน ๆ แล้วนำแต่ละส่วนมารวมกันแล้วตั้งให้ใช้หาร้อยละของการใช้ประโยชน์ โดยให้มูลค่าตัวสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการหาเปอร์เซ็นต์ แล้วใช้เปอร์เซ็นต์คูณกับมูลค่าฐานภาษี

วันที่ ๓ ของการอบรม (วันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๒) วิทยากรจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

การนำข้อมูลแปลงที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี

การทำแผนที่ภาษีจาก Shape (Shp.) ที่ได้จากกรมที่ดิน ก่อนดำเนินการ อบท. ต้องมีข้อมูลดังนี้

๑.โปรแกรม LTAX๓๐๐๐ และ LTAX GIS

๒.ไฟล์ข้อมูลรูปแปลงที่ดิน และข้อมูลเอกสารสิทธิ์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งอยู่ในเขต อบท. ในไฟล์ ZIP รูปแบบซิป

Download จาก E-mail ที่เจ้าหน้าที่ อบท. ได้ลงทะเบียนไว้กับกรมที่ดิน และรหัสไฟล์ (*.Zip)

ไฟล์ excel ให้ข้อมูลอะไรมาบ้าง

Province	ชื่อจังหวัด
amphur	ชื่ออำเภอ
tambol	ชื่อตำบล
parcel-no	เลขที่โฉนด
utm-map๑	เลขระวาง
utm-map๒	เลขระวาง
utm-map๓	เลขระวาง
utm-map๔	เลขระวาง
utm-scale	มาตราส่วนระวาง
and-no	เลขที่ดิน
silver-no	เลขหน้าสำรวจ
rai	ไร่
ngan	งาน
wa	วา
subway	เศษวา
line-no	เลขบอกจำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์
pers-id	เลขบัตรประจำตัวประชาชน
title	คำนำหน้านาม
fname	ชื่อหน้า
lname	นามสกุล

Shape (Shp.) ให้ข้อมูลอะไรมาบ้าง

PARCEL-TYP	ประเภทเอกสารสิทธิ์
UTMMAP๑	เลขระวาง
UTMMAP๒	เลขระวาง
UTMMAP๓	เลขระวาง
UTMMAP๔	เลขระวาง
UTMSCALE	มาตราส่วนระวาง
LAND-NO	เลขที่ดิน

ชั้นข้อมูลในการจัดทำแผนที่ภาษี

๑. ชั้นข้อมูลตารางกริดมาตราส่วน ๑: ๕๐๐๐
๒. ชั้นข้อมูลหลักเขต อบท.
๓. ชั้นข้อมูลแนวเขต
๔. ชั้นข้อมูลเขต (zone)
๕. ชั้นข้อมูลเขตย่อย (block)
๖. ชั้นข้อมูลแปลงที่ดิน
๗. ชั้นข้อมูลโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

การทำแผนที่ภาษีจาก Shape (Shp.) มีประโยชน์ดังนี้

๑. เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการสำรวจภาคสนาม
๒. ลดจำนวนคำถาม ที่ต้องถามจากเจ้าของทรัพย์สินเพราะมีข้อมูลบางส่วนอยู่แล้ว
๓. เพื่อนำไปเชื่อมต่อกับโปรแกรมทะเบียนทรัพย์สิน LTAX ๓๐๐