

## คู่มือการปฏิบัติงานการจดทะเบียนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

### ขั้นตอนการจดทะเบียนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

#### 1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

1.1 ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำ าด้วย (แม่น้ำ และทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่

1.1.1 ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ ตราว่าได้ทำประโยชน์ นส.3 , นส.3ก , นส.3ข

1.1.2 ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น สปก.4, ก.ส.น. , ส.ค.1 , นค.1 , นค.3 , ส.ท.ก.1 ก , ส.ท.ก.2 ก นส.2(ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์

1.2 สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลเอาเข้าอยู่อาศัยหรือ ใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และหมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจใช้อยู่อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

#### 2. ขั้นตอนและวิธีการจดทะเบียน

2.1 การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

2.2 การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อสำรวจข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้นำข้อมูลกรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแบบบัญชีรายการห้องชุด ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามสมควร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์

2.3 เจ้าหน้าที่จัดส่งแบบแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี (ภคส.7) พร้อมแบบฟอร์มการชำระเงินส่งให้กับผู้ชำระภาษี ระยะเวลาการปฏิบัติงานภายในเดือนกุมภาพันธ์

2.4 ผู้ชำระภาษีนำเอกสารแจ้งการประเมินภาษีไปชำระเงินที่ธนาคารกรุงไทย หรือสแกนชำระเงินภาษีที่คิวอาร์โค้ดตามแบบฟอร์มการชำระเงิน หรือนำเอกสารแจ้งการประเมินภาษีมาชำระภาษีที่กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลป่าพลู ระยะเวลาการปฏิบัติงานภายในเดือนเมษายน

2.5 กรณีชำระด้วยเงินสด เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และนำฝากเงินสดให้แก่ธนาคาร ระยะเวลาการปฏิบัติงานในการออกใบเสร็จไม่เกิน 15 นาที

2.6 ธนาคารกรุงไทยจะส่งข้อมูลการชำระเงินเข้าระบบ e-LAAS ทุกสิ้นวัน

2.7 วันถัดไป องค์การบริหารส่วนตำบลพิมพ์ใบเสร็จรับเงินจากระบบ e-LAAS ส่งให้ผู้ชำระภาษี และจัดทำใบ นำส่งเงิน ใบสำคัญสรุปใบนำส่งเงิน

สรุปเรื่องที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบ

ให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 เป็นการทั่วไปออกไปอีก 2 เดือน เฉพาะการจัดเก็บภาษีประจำปี พ.ศ.2567

ที่	เรื่อง	ผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติ	ข้อกฎหมาย	ระยะเวลาการปฏิบัติงานตามกฎหมาย	ระยะเวลาที่ขยายออกไป
1	การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศ และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 30	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2566	ภายในเดือนมกราคม 2567
2	ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น ในการจัดเก็บภาษี	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 44	ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567	ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2567
3	การแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 46	ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567	ภายในเดือนเมษายน 2567
4	การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 46	ภายในเดือนเมษายน 2567	ภายในเดือนมิถุนายน 2567
5	การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	1.พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 52 วรรคสอง 2.กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ข้อ 3	(1) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนเมษายน 2567 (2) งวดที่สอง ภายในเดือนพฤษภาคม 2567 (3) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนมิถุนายน 2566	(1) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนมิถุนายน 2567 (2) งวดที่สอง ภายในเดือนกรกฎาคม 2567 (3) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนสิงหาคม 2566
6	การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 61	ภายในเดือนพฤษภาคม 2567	ภายในเดือนกรกฎาคม 2567
7	การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 60	ภายในเดือนมิถุนายน 2567	ภายในเดือนสิงหาคม 2567

สรุปเรื่องที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบ

ให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 เป็นการทั่วไปออกไปอีก 2 เดือน เฉพาะการจัดเก็บภาษีประจำปี พ.ศ.2566

ที่	เรื่อง	ผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติ	ข้อกำหนด	ระยะเวลาตามกฎหมาย	ระยะเวลาที่ขยายออกไป
1	การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศ และจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 30	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2565	ภายในเดือนมกราคม 2566
2	ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น ในการจัดเก็บภาษี	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 44	ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566	ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2566
3	การแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 46	ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2566	ภายในเดือนเมษายน 2566
4	การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 46	ภายในเดือนเมษายน 2566	ภายในเดือนมิถุนายน 2566
5	การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	1.พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 52 วรรคสอง 2.กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ข้อ 3	(1) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนเมษายน 2566 (2) งวดที่สอง ภายในเดือนพฤษภาคม 2566 (3) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนมิถุนายน 2566	(1) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนมิถุนายน 2566 (2) งวดที่สอง ภายในเดือนกรกฎาคม 2566 (3) งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนสิงหาคม 2566
6	การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 61	ภายในเดือนพฤษภาคม 2566	ภายในเดือนกรกฎาคม 2566
7	การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 60	ภายในเดือนมิถุนายน 2566	ภายในเดือนสิงหาคม 2566

