



คู่มือมาตรฐาน การปฏิบัติงาน สำหรับพนักงานเทศบาลและพนักงานจ้าง และ การให้บริการประชาชน

สำนักการคลัง

- ◆ ภาษีป้าย
- ◆ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เทศบาลเมืองบ้านสวน
ตำบลบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

สารบัญ

หน้า

บทที่ 1 ภาษีป้าย

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย	1
กำหนดระยะเวลาขึ้นแบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีป้าย	1
หลักฐานที่ต้องนำไปแสดงเพื่อเสียภาษีป้าย	2
ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย	2
อัตราภาษีป้าย	2
ตัวอย่างป้ายแต่ละประเภทที่ต้องเสียภาษี	4
การผ่อนชำระภาษีป้าย	8
ขั้นตอนและวิธีการแจ้งประเมินภาษีป้าย	11

บทที่ 2 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	14
การคำนวณและการประเมินภาษี	23-30
บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานและสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดชลบุรี	31
ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงงานสิ่งปลูกสร้าง	32
คำนิยามและประเภทของโรงงานสิ่งปลูกสร้าง	34-49
แบบตัวอย่างบัญชีรายการที่ดิน	50-59

ภาษีป้าย

ภาษีป้าย หมายถึง ป้ายที่แสดงชื่อยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่น เพื่อหารายได้ไม่ว่า จะแสดง หรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใดๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือเครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึก หรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย

1. เจ้าของป้าย
2. ในกรณีที่ไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย หรือเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัวผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ให้ถือว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือที่ดินที่ป้าย

กำหนดระยะเวลายื่นแบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีป้าย

1. ให้เจ้าของหรือครอบครองป้าย ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ภายในเดือน มกราคม – มีนาคม ของทุกปี
2. ผู้ใดติดตั้งป้ายอันเสียภาษีหลังเดือนมีนาคมหรือติดตั้งป้ายใหม่แทนป้ายเดิมหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขพื้นที่ป้าย ข้อความ ภาพ อันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นให้ ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายใหม่ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ติดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข
3. ในกรณีที่มีการโอนย้าย (เปลี่ยนเจ้าของ) ให้ผู้รับโอนแจ้งการรับโอนเป็นหนังสือ ต่อเจ้าหน้าที่ ของเทศบาลเมืองบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันรับโอน

หลักฐานที่ต้องนำไปแสดงเพื่อเสียภาษีป้าย

1. บัตรประจำตัวประชาชน
2. ทะเบียนการค้า, ทะเบียนพาณิชย์
3. ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมา (ในกรณีที่ได้อำระภาษีป้ายมาแล้ว)
4. สำเนาทะเบียนบ้าน
5. ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
6. หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท
7. ใบอนุญาตติดตั้งป้ายหรือใบเสร็จรับเงินจากร้านทำป้าย

ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

1. ผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.1) พร้อมหลักฐาน
2. ผู้เสียภาษีต้องมาชำระเงินค่าภาษีป้ายภายใน 15 วัน นับแต่วันได้รับแจ้งการประเมินมิฉะนั้น ต้องเสียเงินเพิ่ม

อัตราภาษีป้าย

1. ป้ายอักษรไทยล้วน ให้คิดอัตรา 3 บาท : 500 ตารางเซนติเมตร
2. ป้ายอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศ หรือปนกับภาพ หรือเครื่องหมายอื่น ให้คิดอัตรา 20 บาท : 500 ตารางเซนติเมตร
3. ป้ายต่อไปนี้ให้คิดอัตรา 40 บาท : 500 ตารางเซนติเมตร
 - ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมียภาพเครื่องหมายใดๆหรือไม่
 - ป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วน หรือทั้งหมดอยู่ใต้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ
4. กรณีป้ายที่ติดตั้งปีแรก คิดภาษีเป็นรายงวด งวดละ 3 เดือน
 - งวดที่ 1 เริ่มตั้งแต่เดือน มกราคม – มีนาคม คิดภาษี 100 %
 - งวดที่ 1 เริ่มตั้งแต่เดือน เมษายน – มิถุนายน คิดภาษี 75 %
 - งวดที่ 1 เริ่มตั้งแต่เดือน กรกฎาคม – กันยายน คิดภาษี 50 %
 - งวดที่ 1 เริ่มตั้งแต่เดือน ตุลาคม – ธันวาคม คิดภาษี 25 %

เงินเพิ่ม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายจะต้องเสียเงินเพิ่มในกรณีและอัตราดังต่อไปนี้

1. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนดให้เสียเงินเพิ่ม ร้อยละสิบของค่าภาษีป้าย เว้นแต่กรณีเจ้าของป้ายได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้แจ้งให้ทราบถึง การละเว้นนั้น ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละห้าของค่าภาษี
2. ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้องตามจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้ายลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสิบของค่าภาษีป้ายที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีเจ้าของป้ายได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการภาษีป้ายให้ถูกต้อง ก่อนเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน
3. ไม่ชำระภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสองต่อเดือนของค่าภาษีป้าย เศษของเดือนนับเป็นหนึ่งเดือนทั้งนี้ไม่ให้นำเงินเพิ่มตามข้อ 1 และ ข้อ 2 มาคำนวณเป็นเงินเพิ่มตามข้อนี้ด้วย

ตัวอย่างป้ายแต่ละประเภทที่ต้องเสียภาษี

ประเภทที่ 1 คือ ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน คิดอัตราภาษีป้ายต่อปี 500 ตร.ชม ละ 3 บาท



ประเภทที่ 2 ป้ายที่มีตัวอักษรไทยรวมอยู่กับตัวอักษรต่างประเทศ รูป หรือโลโก้ โดยที่ตัวอักษรภาษาไทยจะต้องอยู่บนสุดเหนือตัวอักษรต่างประเทศและโลโก้เสมอ คิดอัตราภาษีป้ายต่อปี 500 ตร.ชม ละ 20 บาท



ประเภทที่ 3 ป้ายที่อยู่นอกเงื่อนไขประเภทที่ 1 และ 2 เช่น ป้ายภาษาต่างประเทศทั้งหมด



มีโลโก้ หรือมีทั้งตัวอักษรต่างประเทศและตัวอักษรไทย แต่ตัวอักษรไทยไม่ได้อยู่บนสุด โดยจะมีการคิดอัตราภาษีป้ายต่อปี 500 ตร.ชม ละ 40 บาท

บทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติภาษีป้าย

ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับตั้งแต่ 5,000 บาท ถึง 50,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 5,000 บาท ถึง 50,000 บาท

ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้ายหรือไม่ แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยใน สถานที่ ประกอบกิจการต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 1,000 บาท ถึง 10,000 บาท

ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงาน เจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งให้มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่วนบัญชีหรือเอกสารเกี่ยวกับป้ายมาตรวจสอบ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับตั้งแต่ 1,000 บาท ถึง 2,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

การอุทธรณ์การประเมินภาษีป้าย

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ได้รับแจ้งการประเมิน (ภ.ป.3) แล้วเห็นว่าการประเมินนั้นไม่ ถูกต้อง มีสิทธิอุทธรณ์การประเมินต่อผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ได้รับมอบหมาย โดยต้อง ยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแจ้งประเมิน

ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ และแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้ อุทธรณ์และพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้ทำการประเมินโดยเร็ว

ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่น มอบหมายโดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ในกรณีที่มีคำวินิจฉัยคำอุทธรณ์ถึงที่สุด ให้คืนเงินค่าภาษีป้ายให้แก่ผู้อุทธรณ์ ให้ ผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบโดยเร็วเพื่อ มาขอรับเงินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

การขอคืนเงินภาษีป้าย

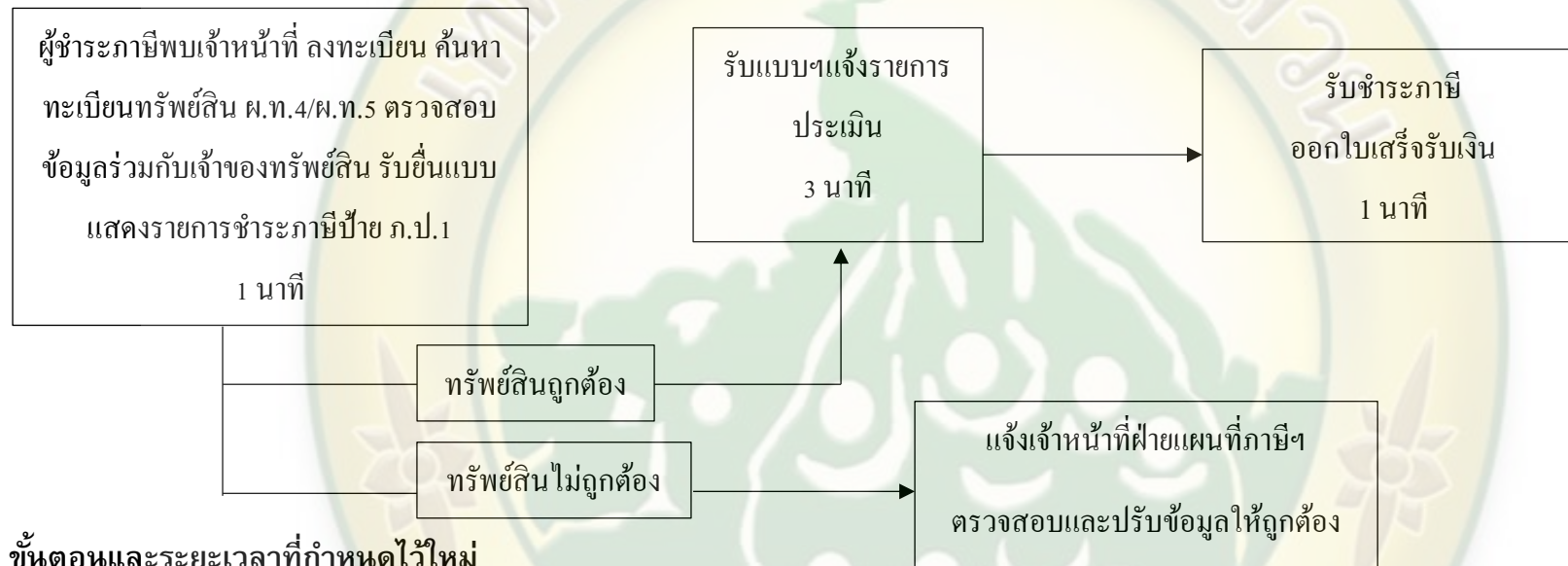
ผู้เสียภาษีป้าย โดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีหรือเสียเกินกว่าที่ควรจะต้องเสีย ผู้นั้น มีสิทธิขอรับเงินคืนได้ โดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เสียภาษีป้าย

การลดขั้นตอนและระยะเวลาในการให้บริการประชาชนในการชำระภาษีป้าย

ส่วนพัฒนารายได้ สำนักการคลัง เทศบาลเมืองบ้านสวน

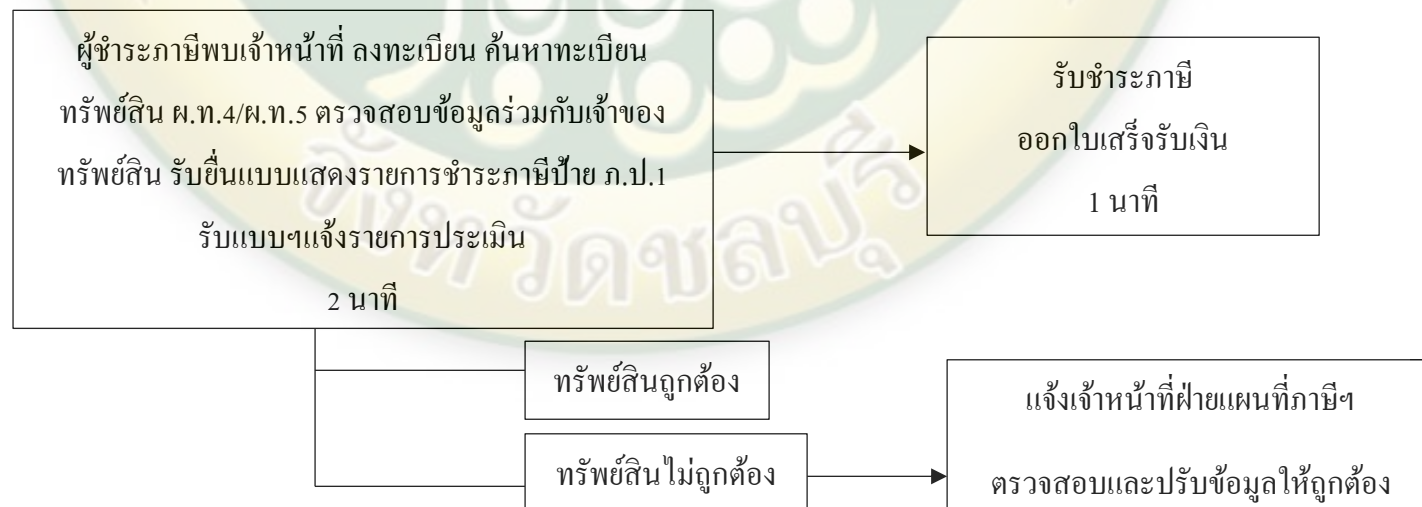
ขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดไว้เดิม

รวม 3 ขั้นตอน 5 นาที



ขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ใหม่

รวม 2 ขั้นตอน 3 นาที



ภาษีป้ายจะคิดเงินเพิ่ม

- 1) ไม่ยื่นแบบฯ ภายในกำหนด ให้เสียเงินเพิ่ม 10 % ของค่าภาษี เว้นแต่จะมายื่นแบบฯ ก่อนที่ พนง. จนท. แจ้งเตือน ให้เสียเงินเพิ่ม 5 % ของค่าภาษีป้าย
- 2) ยื่นแบบฯ ไม่ถูกต้อง ทำให้เสียภาษีลดลงให้คิดเงินเพิ่ม 10 % ของภาษีที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่ได้มาแก้ไขแบบฯ ให้ถูกต้องก่อน พนง.จนท. แจ้งการประเมิน(ภ.ป.3) ก็ไม่ต้องเสียเงินเพิ่ม
- 3) กรณีไม่ชำระภาษีป้ายภายในกำหนดให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 2 ต่อเดือนของค่าภาษีป้าย

การนับระยะเวลาชำระภาษีป้าย

ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

คำถาม

เมื่อผู้รับประเมินได้รับแจ้งประเมิน (ภ.ป.3)

วันที่ 30 เม.ย. 54 จะเริ่มนับ 15 วัน ในวันที่เท่าไร

คำตอบ

เริ่มนับวันที่ 1 พ.ค. 54 เป็นวันแรก จะสิ้นสุดในวันที่ 15 พ.ค. 54

(คำพิพากษาฎีกาที่ 953/2543)

การนับระยะเวลา ป.พ.พ. มาตรา 193/3 วรรคสอง

พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 ก็กำหนด

วิธีการนับระยะเวลาไว้เช่นเดียวกับฎีกา

ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก

ผู้รับประเมินเซ็นรับ ภ.ป.3 วันไหน ให้นับ15วัน

โดยเริ่มนับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก



การผ่อนชำระภาษีป้าย

มาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง

1. ต้องมีค่าภาษีป้าย 3,000 บาทขึ้นไป
2. ผู้รับประเมินต้องมีหนังสือแจ้งความจำนงค์ไปยัง จนท.พจน.ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันได้รับแจ้งการประเมิน (ม.19 วรรคหนึ่ง)
3. ผ่อนชำระเป็นสามงวดๆละเท่าๆกันก็ได้

หลักการรับระยะเวลาผ่อนชำระภาษีป้าย

รับแจ้งการประเมินภาษีป้ายวันที่ 30 เม.ย.

งวดที่ 1 = ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ภ.ป.3

EX วันที่ 1 พฤษภาคม – 15 พฤษภาคม

งวดที่ 2 = ภายใน 1 เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่หนึ่ง

EX 16 พฤษภาคม – 15 มิถุนายน

งวดที่ 3 = ภายใน 1 เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่สอง

EX 16 มิถุนายน – 15 กรกฎาคม

การนับระยะเวลาเป็นเดือนตาม ป.พ.พ.

มาตรา 193/5

กรณีที่ระยะเวลามีได้กำหนดนับแต่วันต้นแห่งเดือน ระยะเวลาย่อมสิ้นสุดลงในวันก่อนหน้าจะถึงวันแห่งเดือนสุดท้ายอันเป็นวันตรงกับวันเริ่มแห่งระยะเวลานั้น (เดือนชนเดือน)

การรับชำระภาษีบางส่วน

เรื่องเสร็จที่ 107/2546

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 3) ให้ความเห็นว่า เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำเงินค่า
ภาษีแต่เพียงบางส่วนมาชำระ เมื่อพ้นกำหนด 30 วัน อปท. สามารถรับชำระหนี้ได้
และมีอำนาจคิดเงินเพิ่มตามมาตรา 43 จากจำนวนค่าภาษีที่ชำระแต่เพียงบางส่วน

การแจ้งประเมินภาษีป้ายย้อนหลัง

1. กรณีเจ้าของป้ายไม่ยื่นแบบ ภ.ป. 1
2. กรณีเจ้าของป้ายยื่นแบบ ภ.ป. 1 ไม่ถูกต้อง หรือไม่ครบถ้วน

ย้อนหลังได้ไม่เกิน 5 ปี

ขั้นตอน และวิธีการแจ้งประเมินภาษีป้าย

- เวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก หรือ ในเวลาทำการของผู้รับ
- ส่ง ณ สถานที่การค้า สถานประกอบการ หรือที่อยู่อาศัยของผู้รับ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้
- เจ้าหน้าที่ฯ ไปส่งเอง ถ้าไม่พบผู้รับให้ส่งแก่ผู้บรรลุนิติภาวะ ซึ่งอยู่ หรือ ทำงาน หรือ สถานประกอบการ หรือ อยู่ในที่อาศัยของผู้นั้น

การส่งแจ้งการประเมิน ภ.ร.ด.8

1. ปิดประกาศ
 2. ประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยสองฉบับ
- ***ถ้าเวลาได้ล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ปฏิบัติการ***
ให้ถือว่าบุคคลนั้นได้รับหนังสือแล้ว

ชำระโดยวิธีใด

1. เงินสด หรือ
2. ธนาณัติ หรือ
3. ตั๋วแลกเงิน หรือ
4. โดยวิธีอื่น

สิทธิการอุทธรณ์การประเมินภาษี

1. ผู้รับประเมินมีสิทธิอุทธรณ์ (ภ.ป.4) การประเมินต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีป้าย >>โดยยื่นแบบอุทธรณ์ (ภ.ป.4) ต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
2. หากไม่พอใจคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้บริหารท้องถิ่น โดยนำคดีฟ้องศาล (ภาษีอากรกลาง) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

บทกำหนดโทษ

- 1) ผู้ใดแจ้งข้อความ ถ้อยคำ ตอบคำถาม อันเป็นเท็จ/นำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยง/พยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย
โทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี/ปรับ 5,000 ถึง 50,000 บาท/ทั้งจำทั้งปรับ
- 2) ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบฯ จำคุกไม่เกิน 1 ปี โทษปรับ 5,000 ถึง 50,000 บาท
- 3) ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้าย/ไม่แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ที่เปิดเผยในที่ประกอบการ **โทษปรับ 1,000 ถึง 10,000 บาท**
- 4) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติ/ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ซึ่งสั่งมาให้ถ้อยคำ/ให้ส่งบัญชี/เอกสารมาตรวจสอบภายในกำหนดอันสมควรโทษ
จำคุกไม่เกิน 6 เดือน/ปรับ 1,000 ถึง 20,000 บาท/ทั้งจำทั้งปรับ



อำนาจในการเปรียบเทียบปรับ

อำนาจในการเปรียบเทียบปรับของผู้บริหารท้องถิ่น
(บทลงโทษตาม พ.ร.บ. ภาษีป้ายฯ)

1. กรณีมีโทษปรับสถานเดียว
 2. กรณีมีโทษปรับหรือจำคุก แต่โทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน
- ***เงินค่าปรับให้เป็นรายได้ของท้องถิ่นนั้นๆ**

การขอคืนเงินภาษีป้าย

ผู้ที่เสียภาษีป้ายโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย/เสียเกินที่ควรจะต้องเสีย

- มีสิทธิขอคืนเงิน
- ยื่นคำร้องขอคืนใน 1 ปี นับแต่วันที่เสีย

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราเพดาน 0.15%	อัตราเพดาน 0.3%	อัตราเพดาน 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.)อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.)บ้านบ้าน + ที่ดินบ้านหลังอื่น (บ้านหลังหลัก)(บ้านหลังหลัก)	มูลค่า (ลบ.)อัตรา (%)
0 - 750.01	0 - 10ยกเว้นภาษี	0 - 500.3
75 - 1000.03	10 - 500.02ยกเว้นภาษี	50 - 2000.4
100 - 5000.05	50 - 750.030.030.03	200 - 1,0000.5
500 - 1,0000.07	75 - 1000.050.050.05	1,000 - 5,0000.6
1,000 ขึ้นไป0.1	100 ขึ้นไป0.10.10.1	5,000 ขึ้นไป0.7
บุคคลธรรมดา	การภาษี	การภาษี
ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.)บ้านหลังหลักบ้านหลังอื่นๆ (ยกเว้น 50 ลบ.)	มูลค่า (ลบ.)ค่าภาษี (บ.)
การภาษี (บุคคลธรรมดา)	50010,000	50150,000
มูลค่า (ลบ.)ค่าภาษี (บ.)	10020,00030,000	100350,000
500	200120,000130,000	200750,000
1005,000		1,0004,750,000
20040,000		
		ที่รกร้างว่างเปล่า
		เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
		แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี

ปีที่ 1 = ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2 = ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3 = ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

Timeline ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

****เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น****



- ☒ ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่
- ☒ สำรวจและตรวจสอบความถูกต้อง
- ☒ เสียภาษีให้ตรงเวลา

กระบวนการในทางปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



**เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น

ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ท้องถิ่นได้ทันที
หากไม่ถูกต้อง



ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมิน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
 - ขนาด
 - ราคาประเมิน
 - อัตราภาษี
 - การใช้ประโยชน์
 - ค่าภาษี
- หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ
ยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภายในเวลาที่กำหนด

ภายในเดือนสิงหาคม 2563*

*เฉพาะปี 2563 เท่านั้น

ปีอื่นๆ เสียภาษีภายในเดือนมกราคม

บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??

ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแถว ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะไม่บุคคลให้เพื่อการอยู่อาศัย

เว้นแต่กรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงแรม
- ที่พักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึง
ที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์ไทย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เลือกที่จะใช้สิทธิ์

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

****เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์**

เจ้าของบ้าน

(ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)

- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เสียภาษีในอัตรา

“ที่อยู่อาศัย”

****เสียภาษีทุกหลัง
ตั้งแต่บาทแรก
ในอัตราอยู่อาศัย****

ยกเว้นภาษีบ้านหลักหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น**

แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

การลดภาษี

มาตรา 55

ลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท
เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็น
ทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจกรรม
หรือสภาพแห่งท้องที่ **ไม่เกินร้อยละ 90**
ของภาษีที่ต้องเสียตามที่กำหนดใน พ.ร.ฎ.

มาตรา 56

และ

มาตรา 57

ลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
กรณีทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย
ตามสัดส่วนความเสียหาย





การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.97)

บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้นใน 3 ปีแรก โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน (ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 1

ภาษีที่ต้องเสีย : ภาษีเก่า + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2

ภาษีที่ต้องเสีย : ภาษีเก่า + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3

ภาษีที่ต้องเสีย : ภาษีเก่า + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ





ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี
และผู้จัดเก็บภาษี



ฐานภาษี

มูลค่า ของ **ที่ดิน**
และ**สิ่งปลูกสร้าง**

*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน
หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน
ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



เกษตรกรกรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ
และการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี
ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/
เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน
เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ **ทะเบียนบ้าน**
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ
เจ้าของบ้าน
มีชื่อใน **โฉนด**
แต่ไม่มีชื่อ
ในทะเบียนบ้าน



การทำประโยชน์ในที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ



ที่ว่างเปล่า/

ไม่ทำประโยชน์

ตามควรแก่สภาพ

ที่ดินว่างเปล่า
หรือไม่ทำประโยชน์
ในปีก่อนหน้า



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ปี 2563 - 2564)



เกษตรกรกรม

(พ.ร.บ. 0.15%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1
บุคคลธรรมดา	
ได้รับยกเว้น อปท. ละ	
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	

ที่อยู่อาศัย

(พ.ร.บ. 0.1%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน	บ้าน + ที่ดิน	บ้านหลังอื่น
	(บ้านหลัก)	(บ้านหลัก)	
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	0.02	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



การดูแลผลกระทบ

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ.
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ.
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด
ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร
และนิคมอุตสาหกรรม



ลดหย่อน

- กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า
สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ
พักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการร่วมมรดก
ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด
เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน
หากมียอดภาษีตั้งแต่
3,000 บาทขึ้นไป

อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายใน 31 ส.ค. 63 นะจ๊ะ



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สอ.)
www.dla.go.th

Change
For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

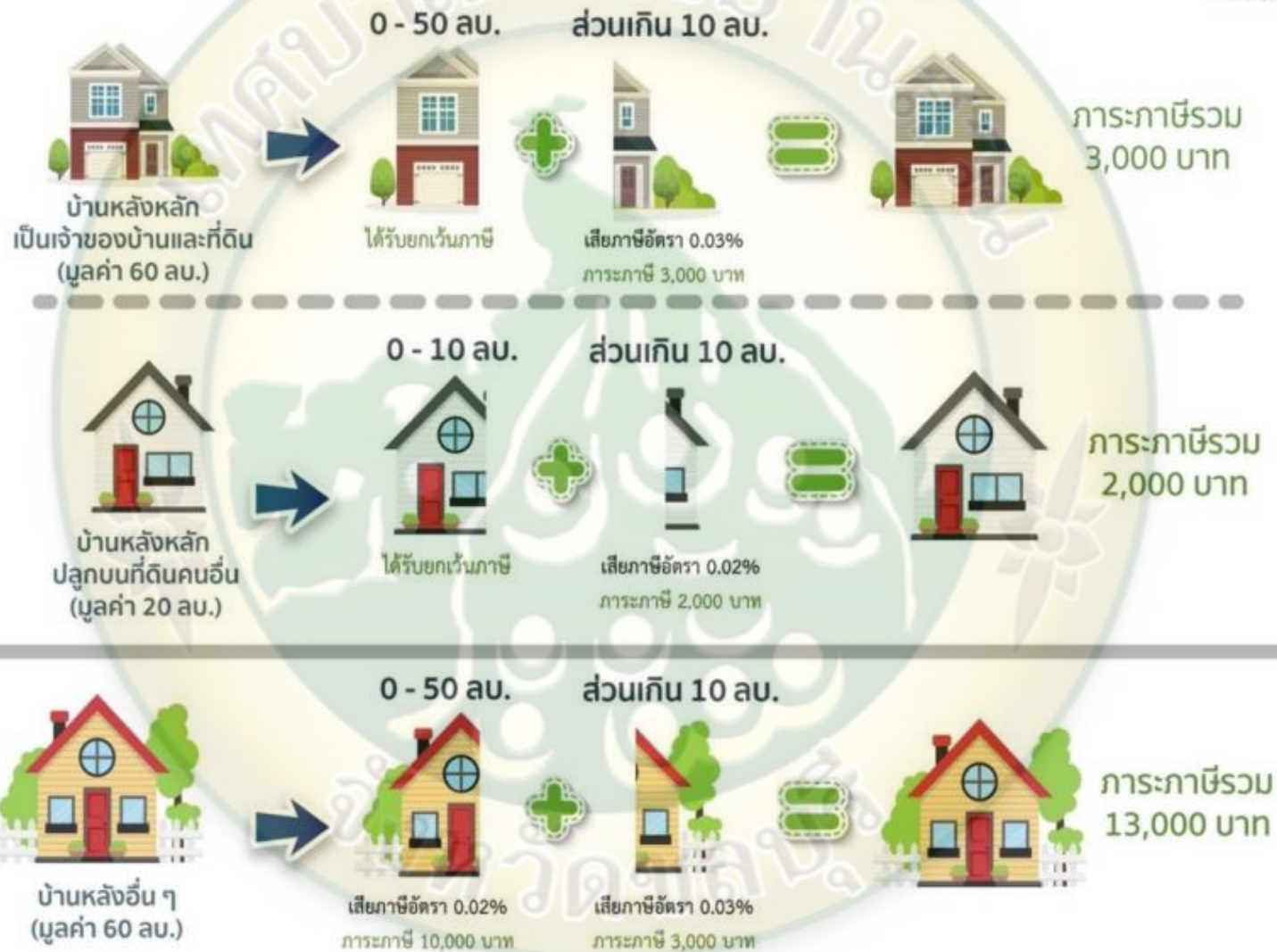
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)
www.fpo.go.th



การคำนวณและการประเมินภาษี



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา :   ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี ห้างชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้างชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน  มูลค่าอาคารทั้งหมด]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลัก :

[มูลค่าห้างชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้างชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :

1. ห้างชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้างชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น



ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*

*เจ้าพนักงานทำการประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา

ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน 1 ไร่

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชยกรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม }



การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง $+$ (มูลค่าที่ดินทั้งหมด $\times$ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) $-$ ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

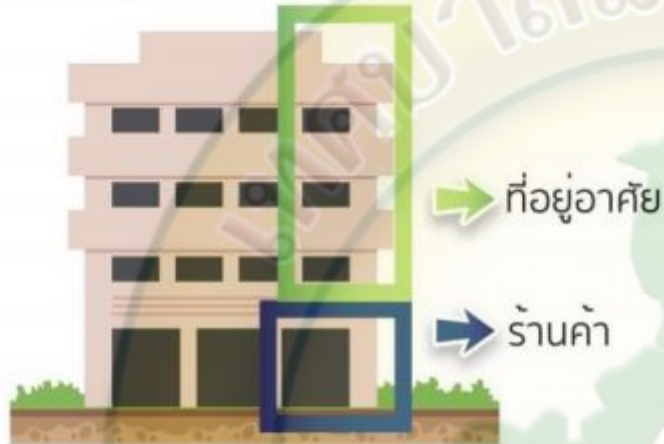
[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง $+$ (มูลค่าที่ดินทั้งหมด $\times$ สัดส่วนทำการค้า)] $\times$ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :

1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

$$[\text{มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย} + (\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย}) - \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท*}]$$

*เจ้าของให้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

$$[\text{มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า} + (\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{สัดส่วนทำการค้า})] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)}$$

$$\text{ภาระภาษีทั้งหมด} = \text{ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย} + \text{ภาษีส่วนที่ทำการค้า}$$

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
 ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2559 - 2562)
 จังหวัด ชลบุรี

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท ต่อ ตร.ม.)	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	7,250	
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	7,100	
300	ประเภทห้องแถว	6,800	
400	ประเภทตึกแถว	7,500	
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,450	
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	3,350	
504	โรงจอดรถ	2,500	
505	สถานศึกษา	7,300	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	9,050	
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,900	
507	โรงแรมหรู	7,800	
508	สถานพยาบาล	9,050	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,200	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,500	
510	ภัตตาคาร	6,450	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,050	
511/2	อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	7,800	
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	5,300	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
513	โรงงาน	6,000	
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,450	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	3,750	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	8,550	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	5,550	
519	อาคารจอดรถ	5,750	
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,400	
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,650	
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	5,300	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องประชุม	5,950	
524	สระว่ายน้ำ	7,750	
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	750	
526	ลานคอนกรีต	500	
527	ท่าเทียบเรือ	12,000	
528	โรงเลี้ยงสัตว์	2,050	
529	รั้วคอนกรีต	2,000	
530	รั้วลวด鉄	950	
531	ป้ายโฆษณา	7,500	

อายุของ โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง/ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน													
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																		
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																					



อัตราแปลงไม้พลไม้มันตันต่อเนื้อที่เพาะปลูก

1. กล้วยหอม	200	ตัน = 1 ไร่	29. มะละกอ		
2. กล้วยไข่	200	ตัน = 1 ไร่	(ยกทรง)	100	ตัน = 1 ไร่
3. กล้วยน้ำว้า	200	ตัน = 1 ไร่	(ไม่ยกทรง)	175	ตัน = 1 ไร่
4. กระทอนเปรี้ยว	25	ตัน = 1 ไร่	30. มะนาว	50	ตัน = 1 ไร่
พันธุ์ทับทิม	25	ตัน = 1 ไร่	31. มะปราง	25	ตัน = 1 ไร่
พันธุ์ปุยฝ้าย	25	ตัน = 1 ไร่	32. มะขามเปรี้ยว	25	ตัน = 1 ไร่
5. กาแฟ	170	ตัน = 1 ไร่	33. มะขามหวาน	25	ตัน = 1 ไร่
พันธุ์โรบัสต้า	170	ตัน = 1 ไร่	34. มังคุด	16	ตัน = 1 ไร่
พันธุ์ราราบี	533	ตัน = 1 ไร่	35. ยางพารา	80	ตัน = 1 ไร่
6. กานพลู	20	ตัน = 1 ไร่	36. ลิ้นจี่	20	ตัน = 1 ไร่
7. กระวาน	100	ตัน = 1 ไร่	37. ลำไย	20	ตัน = 1 ไร่
8. โกโก้	150-170	ตัน = 1 ไร่	38. ละมุด	45	ตัน = 1 ไร่
9. ขนุน	25	ตัน = 1 ไร่	39. ลางสาด	45	ตัน = 1 ไร่
10. เงาะ	20	ตัน = 1 ไร่	40. ลองกอง	45	ตัน = 1 ไร่
11. จำปาตะ	25	ตัน = 1 ไร่	41. ส้มโอ	45	ตัน = 1 ไร่
12. จันทน์เทศ	25	ตัน = 1 ไร่	42. ส้มเกลี้ยง	45	ตัน = 1 ไร่
13. ชมพู	45	ตัน = 1 ไร่	43. ส้มตาว	45	ตัน = 1 ไร่
14. ทุเรียน	20	ตัน = 1 ไร่	44. ส้มเขียวหวาน	45	ตัน = 1 ไร่
15. ท้อ	45	ตัน = 1 ไร่	45. ส้มจุก	45	ตัน = 1 ไร่
16. น้อยหน่า	170	ตัน = 1 ไร่	46. สตอเบอร์รี่	10,000	ตัน = 1 ไร่
17. ทุเรียน	25	ตัน = 1 ไร่	47. สาลี่	45	ตัน = 1 ไร่
18. บัว	45	ตัน = 1 ไร่	48. สะตอ	25	ตัน = 1 ไร่
19. ปาล์มน้ำมัน	22	ตัน = 1 ไร่	49. หน่อไม้ไผ่ตง	25	ตัน = 1 ไร่
20. ฝรั่ง	45	ตัน = 1 ไร่	50. หน่อไม้ (ยกทรง)	100-170	ตัน = 1 ไร่
21. พุทรา	80	ตัน = 1 ไร่			
22. แผลชันฝรั่ง	400	ตัน = 1 ไร่			
23. พริกไทย	400	ตัน = 1 ไร่			
24. พลู	100	ตัน = 1 ไร่			
25. มะม่วง	20	ตัน = 1 ไร่			
26. มะพร้าวแก่	20	ตัน = 1 ไร่			
27. มะพร้าวอ่อน	20	ตัน = 1 ไร่			
28. มะม่วงหิมพานต์	45	ตัน = 1 ไร่			

คำนิยามและประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
รอบบัญชีปี พ.ศ.2563 – 2566 ของกรมธนารักษ์

มี 5 ประเภท 31 แบบ

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
100	บ้านเดี่ยว หมายถึง อาคารที่ สร้างโดยไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่ง ไปติดกับอาคารข้างเคียง มี บริเวณบ้านและ อาณาเขต	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อ การอยู่อาศัยเป็นหลักเพียงอย่างเดียว โดยไม่มี โครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น และ ให้หมายความรวมถึง บ้านพักอาศัย ไม้ ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้าน ทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านพัก อาศัยครึ่งตึก ครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรง ไทย ครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านพักอาศัย ตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัย แฝดตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยแฝดตึก สองชั้น และบ้านพักอาศัยแฝดตึก สามชั้น	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว  บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชี	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
100	บ้านเดี่ยว		บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวได้ถุนสูง 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 
100	บ้านเดี่ยว		บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว 
200	บ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) หมายถึง ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต่อเนื่องกัน เป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
200	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)		ทาวน์เฮาส์สองชั้น 
200	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)		ทาวน์เฮาส์สามชั้น 
200	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)		ทาวน์เฮาส์สี่ชั้น 
300	ห้องแถว หมายถึง อาคารที่ ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทน ไฟเป็นส่วนใหญ่	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา ขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและ ประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็น ส่วนใหญ่และให้หมายความรวมถึง ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
300	ห้องแถว		ห้องแถวไม้สองชั้น 
300	ห้องแถว		ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 
400	ตึกแถว หมายถึง อาคาร ที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็น แถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา ขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและ ประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่	ตึกแถวชั้นเดียว 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
400	ตึกแถว		ตึกแถวสองชั้น 
400	ตึกแถว		ตึกแถวสองชั้นครึ่ง 
400	ตึกแถว		ตึกแถวสามชั้น 
400	ตึกแถว		ตึกแถวสามชั้นครึ่ง 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
400	ตึกแถว		ตึกแถวสี่ชั้น 
400	ตึกแถว		ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง 
400	ตึกแถว	ตึกแถวห้าชั้น 	ตึกแถวหกชั้น 
500	โรงเรียนอื่นๆ		

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็น ที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อ ประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม 1) อาคารเก็บพัสดุ 2) ศูนย์กระจายสินค้า 3) โกดังเก็บของ 4) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า 5) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร 6) ไซโล 7) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รี ไซเคิลวงษ์ พาณิชย์	โกดังเก็บของ พื้นที่ ไม่เกิน 300 ตารางเมตร 
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป		โกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป 
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน	ศูนย์บริการล้างอัดฉีด 
505	สถานศึกษา สิ่งปลูกสร้างภายใน สถานศึกษา - หอประชุม - ห้องสมุด - อาคารหรือศาลา อเนกประสงค์ - โรงยิมออกกำลังกาย - โรงแรม หอพัก - อาคารเก็บวัสดุอุปกรณ์ การศึกษา	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่ พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การ เรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของ เอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมี วัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา เช่น ศูนย์พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์ การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของ รัฐหรือของเอกชน	โรงเรียนเอกชน 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชี	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ในทางธุรกิจเพื่อให้ บริการที่พักชั่วคราว ให้บริการผู้เดินทางใน ด้านของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการอาศัยและเดินทาง โดยมี ค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้ บริการ ที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดย ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การ มหาชน หรือหน่วยงานอื่น ของรัฐ หรือ เพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดย มิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือนำรายได้มา แบ่งปันกัน (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิด ค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น 
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้ บริการ ที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดย ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การ มหาชน หรือหน่วยงานอื่น ของรัฐ หรือ เพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดย มิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือนำรายได้มา แบ่งปันกัน (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิด ค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น	โรงแรม ความสูง ตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป 
507	โรงมหรสพ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็น สถานที่สำหรับ ฉายภาพยนตร์แสดงละคร แสดงดนตรีหรือ แสดงมหรสพ อื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพ ที่ตั้ง อยู่ในทางสรรพสินค้าและ โรงมหรสพ ที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง เช่น โรงภาพยนตร์ โรง จัดแสดงละคร ดนตรี ห้องจัดประชุม (ที่อยู่ ภายนอกอาคาร) สนามมวย	โรงภาพยนตร์ 
508	สถานพยาบาล	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบ โรคศิลปะตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบโรค ศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตาม กฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบ วิชาชีพการพยาบาลและ การผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการ พยาบาล และการผดุงครรภ์ หรือการประกอบ วิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมาย ว่าด้วยวิชาชีพ ทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ ขายยาตามกฎหมายว่าด้วยยา ซึ่งประกอบธุรกิจการขายยาโดยเฉพาะ	โรงพยาบาลเอกชน 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชี	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
509/1	สำนักงานความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐ และเอกชน	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น 
509/2	สำนักงานความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป		สำนักงาน ความสูง ตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป 
510	ภัตตาคาร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่ สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ 1) สวนอาหาร/ร้านอาหาร (ส่วนที่เป็น อาคาร) 2) สถานบันเทิง เช่น โรงเปียร์เยอรมัน ตะวันแดง โรงเหล้าแสงจันทร์ ซ็อกโกแลตวิลล์ 3) อาคารสนามโดร์ฟกอล์ฟ 4) อาคารสโมสร 5) ร้านกาแฟ/คาเฟ่ ที่เป็นอาคารเดี่ยว เช่น Amazon Starbuck KFC MacDonale	ภัตตาคาร 
511/1	ห้างสรรพสินค้า	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขาย สินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งสวนของอาคาร ตามประเภทของสินค้าหรือ ตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะ ทำในลักษณะของการกันเป็นห้อง หรือไม่ก็ตาม ศูนย์การค้า เช่น community mall, Avenue, The walk	ห้างสรรพสินค้า 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชี	ประเภทโรงงานสิ่งปลูกสร้าง
511/2	อาคารพาณิชย์ กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์ เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภค และบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน 1) ร้านจำหน่ายของฝาก 2) ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง Outlet เช่น Palio เขาใหญ่	อาคารค้าปลีกค้าส่ง 
512	สถานีบริการน้ำมัน เชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่าย เชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ และให้หมายความรวมถึง บริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอ และ แนวหลังคาคลุมพื้นที่บริเวณแทนเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG, NGV	สถานีบริการเชื้อเพลิง 
513	โรงงาน 1) โรงบ่มยาง โรงบ่มใบชา โรงสีข้าว 2) ครีวการบับ 3) โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ โรงคัดแยกขยะ 4) โรงน้ำแข็ง 5) โรงฆ่าสัตว์ 6) โรงผลิตขนมจีน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุงทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม	โรงงานอุตสาหกรรม 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
514	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ ผู้ค้าใช้เป็นที่พักผ่อนเพื่อจำหน่ายสินค้า ทั้งในรูปแบบของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป 1) ศูนย์อาหารในปั๊มน้ำมัน 2) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง 3) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มี แผง ขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้า เกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ	ตลาดสด พื้นที่ ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. 
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป		ตลาดสด พื้นที่ เกินกว่า 1,000 ตร.ม.ขึ้นไป 
516	อาคารพาณิชย์ประเภท โฮมออฟฟิศ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้าง ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา ขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหา หรือคูหา เดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุ ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ใน การพาณิชย์กรรม หรือบริการ ธุรกิจ ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ใน เชิง พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย รวมกันได้ มีพื้นที่จอดรถส่วนตัวและ ผู้มาติดต่อมีพื้นที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้ 1. ส่วนสาธารณะ อันได้แก่ ส่วนประกอบธุรกิจ 2. ส่วนประชุมพูดคุยหรือส่วน สำนักงาน 3. ส่วนพื้นที่ส่วนตัว	โฮมออฟฟิศ 
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบ กิจการ เกี่ยวกับการซ่อมแซม เครื่องยนต์ แก้ไข บำรุงรักษา เคาะพ่น สี และพ่นสีกันสนิม	อู่ซ่อมรถ 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชี	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวมความ สูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่ อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่ง ออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับ แต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิแค่ เพียงเช่าพักเท่านั้นโดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืน ดินและทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของ อาคาร	อพาร์ทเมนต์ความสูง ไม่เกิน 4 ชั้น 
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความ สูงเกินกว่า 5 ชั้น ขึ้นไป		อพาร์ทเมนต์ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป 
522	อาคารพาณิชย์ประเภท โชว์รูมรถยนต์ 1) โชว์รูมแสดงสินค้า 2) ศูนย์บริการรถยนต์ 3) โชว์รูมรถจักรยานยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เพื่อ ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมหรือ บริการธุรกิจประเภทโชว์รถยนต์ทั้งนี้ อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการ ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ด้วย และให้ หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้แสดง หรือจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น	โชว์รูมรถยนต์ 
523	ห้องน้ำรวม	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชน สามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระล้าง หรือขับถ่ายของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวก แก่ประชาชนผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก 1) ห้องอาบน้ำรวม 2) ห้องอบซาวน่าที่แยกจากตัวอาคาร	

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชีฯ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
524	สระว่ายน้ำ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ สำหรับการว่ายน้ำหรือกิจกรรม นันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลง ไปในดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้	สระว่ายน้ำ 
525	ลานกีฬาอเนกประสงค์	ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับ ออกกำลังกายเล่นกีฬา เพื่อนันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัย และให้หมายความรวมถึงสนาม เทนนิส สนามแบดมินตัน และสนาม บาสเกตบอล - สนามฟุตบอลที่ไม่รวมอาคาร	สนามเทนนิส 
526	ลานคอนกรีต	ลานคอนกรีตใช้เป็นที่ตากพืชผล ทาง การเกษตร และให้หมายความ รวมถึงลานจอดรถคอนกรีต	ลานคอนกรีตตากพืชผลทางการเกษตร 
527	ท่าเทียบเรือ	สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอด หรือเทียบเรือ เพื่อการขนส่ง ผู้โดยสาร หรือขนถ่ายสินค้า 1) สะพานปลา	ท่าเทียบเรือ 

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบ)	คำนิยามตามบัญชี	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
528	โรงเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับ เลี้ยง สัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูก สร้างอื่นที่ ดัดแปลงมาใช้เป็นโรง เลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น - โรงเพาะชำ	โรงเลี้ยงสัตว์ 
529	รั้วคอนกรีต	สิ่งทีสร้างขึ้นเพื่้อมาล้อมให้เป็น ขอบเขต ชัดเจน โดยใช้คอนกรีต เป็นส่วนใหญ่	
530	รั้วลวดถัก	สิ่งทีสร้างขึ้นเพื่้อมาล้อมให้เป็น ขอบเขต ชัดเจนโดยใช้ลวดเป็นส่วนใหญ่	
531	ป้ายโฆษณา	ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้น สำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน	

ภ.ด.ส. ๑

แบบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....

ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน									ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง											รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)			
ที่	ประเภทที่ดิน	เลขที่เอกสารสิทธิ์	จำนวนเนื้อที่ดิน			ลักษณะการทำประโยชน์	จำนวนเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	รวมราคาประเมินที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกรมธนารักษ์	ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง (ตึก/ไม้/ครึ่ง ตึกครึ่งไม้)	ลักษณะการทำประโยชน์	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	คิดเป็นสัดส่วน (ร้อยละ)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อ ตร.ม.	รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม								ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม (บาท)		
			ไร่	งาน	ตร.ว.													อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	ค่าเสื่อม (ร้อยละ)									

หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน

๑. ประกอบเกษตรกรรม
๒. อยู่อาศัย
๓. อื่นๆ
๔. ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

[illegible]

ชื่อ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

[illegible]

ภ.ค.ส. ๕

แบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....

ถนน..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด..... ขอยื่นแบบแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้าพเจ้ามีทรัพย์สินประเภท

๑. ที่ดิน จำนวน..... แปลง ดังนี้

๑.๑ แปลงที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... เลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....

เนื้อที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตร.ว. เดิมที่ดินแปลงนี้ใช้ทำประโยชน์.....

บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

วลา

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน..... หลัง ดังนี้

๒.๑ หลังที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ.....

ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง..... ตร.ม. เดิมสิ่งปลูกสร้างนี้ใช้ทำประโยชน์.....

บัดนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

วลา

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน..... ห้อง ดังนี้

๓.๑ ชื่ออาคารชุด/ห้องชุด..... เลขที่/ห้องที่.....

ตั้งอยู่หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

บนที่ดินเลขที่โฉนดหรือหนังสือสำคัญ..... ขนาดพื้นที่อาคารชุด/ห้องชุด..... ตร.ม.

เดิมอาคารชุด/ห้องชุดนี้ใช้ทำประโยชน์..... บัดนี้ อาคารชุด/ห้องชุดดังกล่าว

ใช้ทำประโยชน์.....

ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

วลา

(ลงชื่อ).....ผู้แจ้ง

(.....)

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง

(.....)

ตำแหน่ง.....

ภ.ต.ส.๖

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ.

ที่...../.....

สำนักงาน/ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย

๑.ที่ดิน จำนวน.....แปลง

๒.สิ่งปลูกสร้าง จำนวน.....หลัง

๓.อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน.....หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(.....)ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่ง
ปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงาน/ที่ทำการ.....

.....ภายในเดือนเมษายนของทุกปี หรือ.....

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และ มาตรา
๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง มี
สิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาทบทวนตามแบบ ภ.ต.ส.๙ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
การประเมิน และหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณา
อุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็น
ด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตาม
มาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

.....
(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานประเมิน

แบบแสดงรายการคำนวณภาษีอาคารชุด/ห้องชุด

ชื่อเจ้าของอาคารชุด/ห้องชุด.....

ที่	ชื่ออาคารชุด/ ห้องชุด	เลขทะเบียน อาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด/ ห้องชุด	ลักษณะ การทำประโยชน์	เลขที่ห้องชุด	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน ต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาประเมินอาคาร ชุด/ห้องชุด (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษี ที่ได้รับการยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษี ที่ต้องชำระ (บาท)

หมายเหตุ : ลักษณะการทำประโยชน์ ๑. อยู่อาศัย

๒. อื่นๆ

๓. ที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ภ.ด.ส. ๙

คำร้องขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืน
ตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรียน.....

ข้าพเจ้า.....อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ได้ชำระเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. จำนวน.....บาท

(.....) ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....ลงวันที่.....

(อาจมีกรณีมากกว่าใบเสร็จเดียว)

มีความประสงค์ขอรับเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จ่ายเกินคืน จำนวน.....บาท

เนื่องจาก ☐ ไม่มีหน้าที่ต้องเสีย☐ เสียเกินกว่าที่ควรจะเสีย

โดยได้ยื่นเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมา หรือหลักฐานการชำระเงิน

๒. หนังสือมอบอำนาจกรณียื่นคำร้องแทน

๓. บัตรประจำตัวประชาชน

๔. อื่น ๆ

ขอรับรองว่า ข้อความข้างต้นเป็นจริงทุกประการ

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง

(.....)

วันที่.....

ได้รับคำร้องฉบับนี้

แต่วันที่.....

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง

(.....)

หมายเหตุ : ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ยื่นคำร้องขอรับเงินคืนภายในสามปีนับแต่วันที่ชำระภาษี หรือไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามมาตรา ๗๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรื่อง ขอดัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน

ตามที่พนักงานประเมินได้แจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่...../.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ซึ่งข้าพเจ้าได้รับเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. นั้น

ข้าพเจ้า.....ขอยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง เนื่องจาก.....

.....
.....
.....
.....

โดยข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐาน จำนวน.....ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีใหม่

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำร้อง
(.....)

ได้รับคำร้องฉบับนี้ตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง
(.....)

ตำแหน่ง.....

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

กำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป**

เทศบาลเมืองบ้านสวน จึงได้ทำการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2562 และจะแจ้งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของทรัพย์สินทราบภายในเดือนพฤศจิกายน 2562

ดังนั้น จึงขอให้เจ้าของทรัพย์สินให้ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและจัดเตรียมเอกสารให้แก่พนักงานสำรวจหรือนำมามอบให้ที่ เทศบาลเมืองบ้านสวน ฝ่ายแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน สำนักการคลัง ในวันและเวลาราชการ

1. สำเนาทะเบียนบ้าน ที่มีชื่อเจ้าของทรัพย์สินอยู่ในทะเบียนบ้าน

- ที่อยู่หลักของบุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก
- ที่อยู่หลักของบุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินได้รับยกเว้นมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

2. สำเนาทะเบียนบ้านทุกหลังที่เป็นเจ้าของ

3. สำเนาบัตรประชาชน

4. สำเนาโฉนดที่ดิน



สำนักการคลัง เทศบาลเมืองบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ท.ร.น.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562

วันเริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์

โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชี การประเมินราคาทุก 4 ปี

- อัตราภาษี ได้มีการ แบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่

เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะกระทำการจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้ว่าการเปลี่ยนแปลง

อัตราภาษีตามมูลค่าฐานภาษี ใน 2 ปีแรก (เริ่ม 1 มกราคม 2563)

บ้านพักอาศัย

บุคคลธรรมดา

ที่อยู่หลัก : ใช้อาศัย + มีชื่อในทะเบียนบ้าน

- บ้าน < 10 ลบ. ได้รับการยกเว้น
- บ้าน+ที่ดิน < 50 ลบ. ได้รับการยกเว้น

ที่อยู่รอง : เป็นเจ้าของ+ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

- เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

อัตราเพดานสูงสุด 0.3%

มูลค่าทรัพย์สิน (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน+ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น ๆ (ใช้ประโยชน์อื่น)
0-10	ยกเว้น	ยกเว้น	0.02
10-50	0.02	ยกเว้น	0.02
50-75	0.03	0.03	0.03
75-100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.10	0.10	0.10

เกษตรกรรม

บุคคลธรรมดา

ประกอบเกษตรกรรม

ไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก

ได้รับยกเว้น

อัตราเพดานสูงสุด 0.15%

มูลค่าทรัพย์สิน (ลบ.)	อัตราภาษี (%)
0-75	0.01
75-100	0.03
100-500	0.05
1,000 ขึ้นไป	0.10

พาณิชยกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

นอกจากประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย

อัตราเพดานสูงสุด 1.20%

มูลค่าทรัพย์สิน (ลบ.)	อัตราภาษี
0-50	0.3
50-200	0.4
200-1000	0.5
1000-5000	0.6
5000 ขึ้นไป	0.7

ที่รกร้างว่างเปล่า

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3 %

มูลค่าทรัพย์สิน (ลบ.)	อัตราภาษี
0-50	0.3
50-200	0.4
200-1000	0.5
1000-5000	0.6
5000 ขึ้นไป	0.7

ประเภทที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุด ที่กำหนด	ข้อกำหนดผู้มีเจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบ เกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อบท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4) ทั้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 97

ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่
และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่าง
เมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับรายการ ดังนี้

- 1) ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25 % ของส่วนต่าง
- 2) ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50 % ของส่วนต่าง
- 3) ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75 % ของส่วนต่าง



สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน



1. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและ
ที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย
ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตาม
อัตราภาษี
2. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อ
ในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อใน
ทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า
10 ล้านบาทแรก



เทศบาลเมืองบ้านสวน

สำนักงานคลัง ส่วนพัฒนารายได้

999 ม.3 ถ.พระยาสุกิจ ต.บ้านสวน

อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี 20000

โทรศัพท์ 038-184555 ต่อ 2112, 2113

โทรสาร 038-184561

อีเมล bansuan@bansuan.go.th

สรุปสาระสำคัญ พระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.
2562

01 บ้านพักอาศัย

02 เกษตรกรรม

03 พาณิชยกรรม

04 ที่รกร้างว่างเปล่า

ภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ.2562



สำนักงานคลัง เทศบาลเมืองบ้านสวน
อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม
ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับ
ร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระ
ก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอัตรา 1 ต่อเดือน
ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์
ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นท้องที่ = ราคาประเมินทุนทรัพย์ท้องที่
เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การ
คำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด
ในกฎกระทรวง



ค้นหาข้อมูลเพิ่มเติม

ตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดิน
ของกรมธนารักษ์



อ่านฉบับเต็ม
พรบ.ภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562





ป้ายที่ติดตั้งบน อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น

ป้ายที่ติดตั้งบนอสังหาริมทรัพย์
ของบุคคลอื่น และมีพื้นที่เกินสองตารางเมตร
ต้องมีชื่อและที่อยู่ของเจ้าของป้ายเป็นตัวอักษร
ไทย ที่ชัดเจนที่มุมขวาด้านล่างของป้าย ซึ่ง
ข้อความดังกล่าวได้รับการยกเว้นภาษีป้าย

การอุทธรณ์

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง
มีสิทธิ อุทธรณ์การประเมินต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ ภายใน 30
วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

สิทธิประโยชน์

ผู้ใดเสียภาษีป้ายโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียเกินกว่า
ที่ควรต้องเสีย ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืนการขอรับเงินคืน ให้ยื่น
คำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เสียภาษีป้าย
โดยส่งเอกสารหลักฐานหรือคำชี้แจงใดๆ ประกอบคำร้องด้วย
และเมื่อผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าสิทธิได้รับเงินคืน ให้มาขอรับ
เงินคืนได้ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ภาษีป้ายค้างชำระ



ภาษีป้ายจำนวนใดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้
แจ้งการประเมินแล้ว ถ้ามีได้ชำระภายในเวลา
ที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีป้ายค้างชำระ

ผู้บริหารท้องถิ่น มีอำนาจออกคำสั่งเป็น
หนังสือให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน
ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายที่ค้างชำระ เพื่อนำเงิน
มาชำระค่าภาษีป้าย ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่าย
โดยมีต้องขอให้ศาลสั่งหรือออกหมายยึด

บทกำหนดโทษ



ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือโดยจงใจแจ้งข้อความ
อันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำ
อันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยง
หรือพยายาม หลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษ
จำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับตั้งแต่ห้าพันถึงห้าหมื่นบาท หรือ
ทั้งจำทั้งปรับ และผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย
ต้องระวาง โทษปรับตั้งแต่ห้าพันบาทถึงห้าหมื่นบาท

เอกสารที่ใช้ในการยื่นแบบ แสดงรายการภาษีป้าย

ติดตั้งป้ายใหม่

1. สำเนาบัตรประชาชน
2. สำเนาทะเบียนบ้าน
3. สำเนาสัญญาเช่าอาคาร/สำเนาทะเบียนบ้านที่ติดตั้งป้าย
4. กรณีเจ้าของป้ายเป็นนิติบุคคล แบบหนังสือรับรอง
การจดทะเบียน
5. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่ได้มาด้วยตนเอง)

กรณีป้ายเก่า ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบเสียภาษีป้าย (ภ.ป.1)
พร้อมใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย

ตัวอย่าง

อักษรไทยล้วน	เทศบาลเมืองบ้านสวน
3 บาท / 500 ตารางเซนติเมตร	
อักษรไทยปนต่างประเทศ/ ภาพ/ เครื่องหมาย	เทศบาลเมืองบ้านสวน Bansuan Tonn Municipality
20 บาท / 500 ตารางเซนติเมตร	
ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมีการ หรือเครื่องหมาย	Bansuan Tonn Municipality
อักษรไทยบางส่วน/ทั้งหมด อยู่ได้หรือ ต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ	Bansuan Tonn Municipality เทศบาลเมืองบ้านสวน
40 บาท / 500 ตารางเซนติเมตร	



เอกสารแนะนำพระราชบัญญัติ

ภาษีป้าย

พ.ศ.2510



โดย สำนักการคลัง ส่วนพัฒนารายได้
เทศบาลเมืองบ้านสวน

อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
Ins. 038-184555 ต่อ 2112, 2113
โทรสาร 038-184561

ภาษีป้าย

ป้าย หมายความว่า ป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ ไม่ว่าจะได้แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใดๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือเครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย คือ เจ้าของป้าย

“เจ้าของป้าย หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้จัดทำป้ายมาเพื่อแสดงชื่อ ยี่ห้อหรือเครื่องหมาย ที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นของตน เพื่อหารายได้หรือโฆษณาการค้าของตนหรือโฆษณากิจการอื่นของตนเพื่อหารายได้” ในกรณีปรากฏว่า ไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายใด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ ให้ถือว่า ผู้ครอบครองป้ายนั้น เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัวผู้ครอบครองอาคารหรือที่ดินที่ป้ายนั้นติดตั้ง หรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ

หลักเกณฑ์ป้ายที่ต้องชำระภาษี

๑. ต้องเป็นป้าย ดังต่อไปนี้
 - ๑.๑ ป้ายที่แสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมาย
 - ใช้ในการประกอบการค้า
 - ประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
 - ๑.๒ ป้ายโฆษณา
 - โฆษณาการค้า
 - กิจการอื่น เพื่อหารายได้
๒. แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใดๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือเครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึก หรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น
๓. ไม่เป็นป้ายที่ได้รับการยกเว้นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

ระยะเวลาการยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.๑)

เจ้าของป้ายต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.๑) ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี ยกเว้นที่เจ้าของป้ายต้องยื่นแบบ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ตั้งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้าย คือ

๑. ติดตั้งหรือแสดงป้ายหลังเดือนมีนาคม
 ๒. ติดตั้งหรือแสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิมที่ได้เสียภาษีป้ายแล้ว
 ๓. เปลี่ยนแปลงแก้ไขพื้นที่ป้าย ข้อความ ภาพ หรือเครื่องหมายที่ได้เสียภาษีป้ายแล้ว อันเป็นเหตุให้เสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น
- ในกรณีเจ้าของป้ายอยู่นอกประเทศ ให้ตัวแทนหรือผู้แทนในประเทศมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายแทนเจ้าของป้าย

ถ้าเจ้าของป้ายตาย เป็นผู้ไม่อยู่ เป็นคนสาบสูญ เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ ให้ผู้จัดการมรดก ผู้ครอบครองทรัพย์มรดกไม่ว่าจะเป็นทายาทหรือผู้อื่น ผู้จัดการ ทรัพย์สิน ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ แล้วแต่กรณี มีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการแทนเจ้าของป้าย

การชำระภาษีป้าย

- ชำระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน
- ชำระโดยการส่งธนาคาณัติสั่งจ่ายในนาม “ผู้อำนวยการสำนักงานการคลัง”
 - ชำระโดยตัวแลกเงินของธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองสั่งจ่ายในนาม “เทศบาลเมืองบ้านสวน”
 - โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารกรุงไทย (กระแสรายวัน)
- เลขที่บัญชี 207-6-06888-6
- รับชำระเงินผ่าน QR CODE ทุกธนาคาร

อัตราภาษีป้าย

๑. อักษรไทยล้วน 3 บาท/500 ตารางเซนติเมตร
๒. อักษรไทยปนต่างประเทศ/ภาพ/เครื่องหมาย อัตรา 20 บาท/500 ตารางเซนติเมตร
๓. ป้ายต่อไปนี้อัตรา 40 บาท/500 ตารางเซนติเมตร
 - (ก) ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมิภาพหรือเครื่องหมาย
 - (ข) อักษรไทยบางส่วน/ทั้งหมด อยู่ใต้/ต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ



การคิดคำนวณค่าภาษีป้ายที่ติดตั้งในปีแรก หรือครั้งแรก



การขอผ่อนชำระภาษีป้าย

ถ้าภาษีป้ายที่ต้องชำระมีจำนวนตั้งแต่สามพันบาทขึ้นไป ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายจะขอผ่อนชำระเป็น 3 งวด งวดละเท่าๆกันก็ได้ โดยแจ้งความจำนงค์เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบก่อนครบกำหนดเวลาชำระภาษี (ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน)

การผ่อนชำระภาษีป้าย

- (1) ให้ชำระงวดที่ 1 ก่อนครบกำหนดเวลาชำระภาษี
- (2) งวดที่ 2 ภายใน 1 เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่ 1
- (3) งวดที่ 3 ภายใน 1 เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่ 2

การคิดเงินเพิ่มภาษีป้าย

๑. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในกำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษี เว้นแต่จะมายื่นแบบฯ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเตือน ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีป้าย
๒. ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายไม่ถูกต้อง ทำให้จำนวนเงินที่ต้องเสียภาษิลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของภาษีที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่ได้มาแก้ไขแบบฯ ให้ถูกต้องก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน (ภ.ป.3)
๓. ไม่ชำระภาษีป้ายภายในกำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 2 ต่อเดือนของค่าภาษีป้าย เศษของเดือนนับเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ไม่นำเงินเพิ่มตามข้อ 1 และข้อ 2 มาคำนวณ