

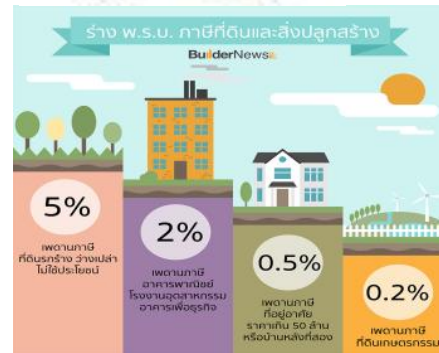
1st
Kesree
Narongdej
Forum,



Towards a New Accounting Paradigm

วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

การเตรียมความพร้อมในการจัดทำ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



นายจักรกฤต ภาราพันธุ์กุล

ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.



กรมธนารักษ์เข้ามา
เกี่ยวข้องอย่างไร

บทบาทที่สำคัญของ
กรมธนารักษ์

ผลกระทบต่อประชาชน
และทุกภาคส่วน

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ร่าง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

มาตรา 32

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
การคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

*กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง*

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา 33 ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามมาตรา 32
ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดนั้น
ตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่
คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์



กรมธนารักษ์/สำนักงานธนารักษ์พื้นที่

จัดส่งบัญชี ๓๐ วัน หลังประกาศ



องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

กรมธนารักษ์

ประเภทบัญชี
กำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์



บัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดิน



บัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง



บัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ห้องชุด

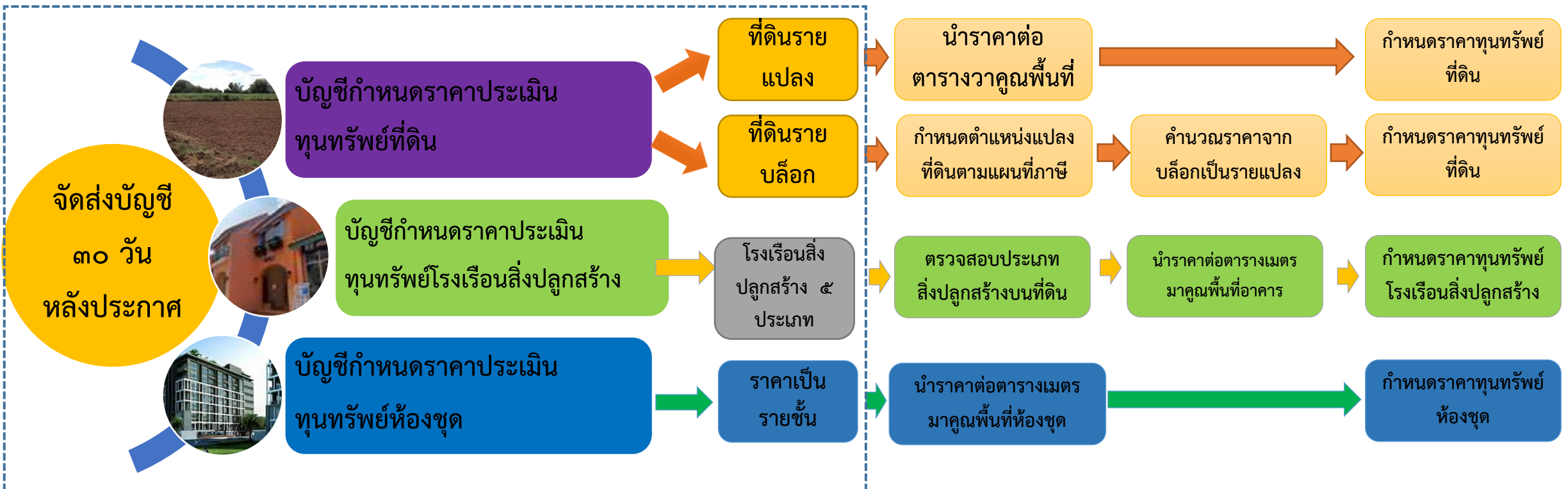
ขั้นตอนการนำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ไปใช้ตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



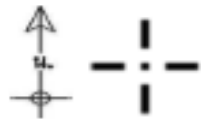
กรมธนารักษ์



องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น



ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อก



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน				
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2555 - 2558				
ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดราชบุรี ได้กำหนดไว้				
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วเมื่อ วันที่				
ถึงนี้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นต้นไป				
ประกาศ ณ วันที่				
เทศบาลเมืองบ้านโป่ง อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี				
หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ระยะ	ราคาประเมิน	
			ตารางวาละ (บาท)	โฉนด (บาท)
โซน 01 บล็อก A				
1	ที่ดินติดถนนแสงชูโต			
	1.1 ที่ดินติดถนน	20	50,000	20,000,000
	1.2 ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน	20	25,000	10,000,000
2	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3089 (สายเขาสูง - เบ็กไพร)			
	2.1 ที่ดินติดถนน	20	30,000	12,000,000
	2.2 ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 2.1 ในแปลงเดียวกัน	20	15,000	6,000,000
3	ที่ดินติดถนนปากแตร ซ.2 , ซ. 4 (ถนนช้างประป่าใหม่)			
	3.1 ที่ดินติดถนน	20	20,000	8,000,000
	3.2 ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 3.1 ในแปลงเดียวกัน	20	10,000	4,000,000
4	ที่ดินติดแม่น้ำแม่กลอง			
	4.1 ที่ดินติดแม่น้ำ	20	20,000	8,000,000
	4.2 ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 4.1 ในแปลงเดียวกัน	20	10,000	4,000,000
5	ที่ดินติดถนน ซอย ทาง	20	8,000	3,200,000
6	ที่ดินนอกจากหน่วยที่ 1 - 5		4,000	1,600,000
ที่มาของแผนที่ : แผนที่ระวาง UTM สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขานบ้านโป่ง			โซน - บล็อก 01 A	
	นางจิตติมา ทาทราย			
	นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ			
	ผู้ประเมินราคาที่ดิน		ลงนาม.....	
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง	กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการประจำจังหวัดราชบุรี		ลงนาม.....	
ผู้ตรวจการประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดราชบุรี			ลงนาม.....	

ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์										
สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร				หน้า 6601						
โฉนดที่ดินเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หน้าสำรวจ	เครื่องหมายที่ดินระบบพิกัดฉาก ชู ที เอ็ม / ศูนย์กำเนิด					เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา)
				แผนที่ภูมิประเทศ	ระวาง	แผ่น	มาตราส่วน	เลขที่ดิน		
14999	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3661	5136III	6418	01	1:1000	483	0-0-15.6	230,000
15000	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3662	5136III	6418	01	1:1000	484	0-0-15.5	230,000
15001	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3663	5136III	6418	01	1:1000	485	0-0-15.3	230,000
15002	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3664	5136III	6418	01	1:1000	486	0-0-15.6	230,000
15003	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3665	5136III	6418	01	1:1000	487	0-0-15.5	230,000
15004	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3666	5136III	6418	01	1:1000	488	0-0-15.5	230,000
15005	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3667	5136III	6418	01	1:1000	489	0-0-15.3	230,000
15006	สามเพ็ง	ปทุมวัน	3668	5136III	6418	01	1:1000	490	0-0-15.4	230,000
15008	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5280	5036II	6218	03	1:1000	578	0-0-11	320,000
15009	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5281	5036II	6218	03	1:1000	579	0-0-11.3	320,000
15010	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5282	5036II	6218	03	1:1000	576	0-0-13	400,000
15011	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5283	5036II	6218	03	1:1000	575	0-0-11.6	400,000
15012	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5284	5036II	6218	03	1:1000	574	0-0-12.3	400,000
15013	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5285	5036II	6218	03	1:1000	573	0-0-11.8	400,000
15014	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5286	5036II	6218	03	1:1000	572	0-0-11.6	400,000
15015	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5287	5036II	6218	03	1:1000	571	0-0-12.9	400,000
15016	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5288	5036II	6218	03	1:1000	589	0-0-8	250,000
15017	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5289	5036II	6218	03	1:1000	588	0-0-9.1	250,000
15018	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5290	5036II	6218	03	1:1000	577	0-0-12.2	400,000
15019	สามเพ็ง	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5291	5036II	6218	03	1:1000	586	0-0-8.7	250,000

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่

1 ก.ค. 2555

1 มกราคม พ.ศ. 2555

รอบบัญชี พ.ศ. 2555 - 2558

(Signature)

(นายสุชีพ จิตกรกิจ)



บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2559 - 2562)
ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร ได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว
เมื่อวันที่ 28 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2558

กรุงเทพมหานคร

ลำดับรหัสที่	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว		
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	7,900	
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	8,150	
103	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นครึ่งเดียว	8,200	
104	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น	7,750	
105	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้นครึ่ง	8,050	
106	บ้านพักอาศัยไม้ครึ่งครึ่งครึ่งไม้สองชั้น	8,050	
107	บ้านพักอาศัยไม้ครึ่งครึ่งครึ่งไม้สามชั้น	8,050	
108	บ้านพักอาศัยไม้ครึ่งครึ่งครึ่งไม้สองชั้นครึ่ง	7,850	
109	บ้านพักอาศัยไม้ครึ่งครึ่งครึ่งไม้สามชั้นครึ่ง	7,500	
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	8,750	
111	บ้านทรงไทยครึ่งครึ่งครึ่งไม้สองชั้น	8,750	
112	บ้านพักอาศัยไม้ครึ่งครึ่งครึ่งไม้ชั้นเดียว	8,350	
200	ประเภททาวน์เฮ้าส์		
201	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	7,500	
202	ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น	7,450	
203	ทาวน์เฮ้าส์สามชั้น	7,500	
204	ทาวน์เฮ้าส์สี่ชั้น	7,450	
300	ประเภทห้องแถว		
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	7,200	
302	ห้องแถวไม้สองชั้น	7,600	
303	ห้องแถวครึ่งครึ่งครึ่งไม้สองชั้น	7,600	

ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

อนึ่ง ในการที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชี ฯ และการนับจำนวนปีในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาตามตารางแนบท้าย ให้ใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้

1) ในการที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบไม่ตรงกับที่กำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างให้นำราคาประเมินของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึง ใกล้เคียงกันมากที่สุด มาใช้ในการกำหนดราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

2) การนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคา ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างแล้วเสร็จ นับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและให้นับจำนวนปีตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

ทั้งนี้ ตั้งแต่ วันที่ 1 เดือน มกราคม พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ฟ. น. ช.

(นายพิระพงษ์ สายเชื้อ)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร





ตัวอย่าง ตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
พ.ศ. 2535

อายุของ โรงเรือน 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																																					

๙

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานครได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2557

อาคารชุด ทลิสม์ คอนโด บางแค เขต บางแค

ตำแหน่งที่ดิน โฉนดเลขที่ 15514 ตำบล บางแคเหนือ อำเภอ บางแค กรุงเทพมหานคร

ชื่ออาคารชุด
ที่ตั้งอาคารชุด

อาคาร	ชั้น	ราคาบาทต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
เอ	ชั้นที่ 1	49,900	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
เอ, บี	ชั้นที่ 1	พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง ไม่ประเมินราคา	
เอ, บี	ชั้นที่ 2		
		41,200	ห้องชุดพักอาศัย
		20,600	พื้นที่ระเบียง
เอ, บี	ชั้นที่ 3	41,500	ห้องชุดพักอาศัย
		20,750	พื้นที่ระเบียง
เอ, บี	ชั้นที่ 4	41,900	ห้องชุดพักอาศัย
		20,950	พื้นที่ระเบียง
เอ, บี	ชั้นที่ 5	42,300	ห้องชุดพักอาศัย
		21,150	พื้นที่ระเบียง
เอ, บี	ชั้นที่ 6	42,800	ห้องชุดพักอาศัย
		21,400	พื้นที่ระเบียง
เอ, บี	ชั้นที่ 7	43,300	ห้องชุดพักอาศัย
		21,650	พื้นที่ระเบียง
เอ, บี	ชั้นที่ 8	43,900	ห้องชุดพักอาศัย
		21,950	พื้นที่ระเบียง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2557

(นางนิมิตา ชลิตานนท์)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร



ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
โรงเรียนสิงปลุกสร้าง

การเตรียมความพร้อมของกรมธนารักษ์ แผนการดำเนินงานโครงการจัดทำฐานภาษี เพื่อรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



กรมธนารักษ์



กรมธนารักษ์กับการเตรียมความพร้อม
เพื่อรองรับการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปีงบประมาณ ๒๕๖๐

กรมธนารักษ์จัดเตรียมส่งบัญชี รอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒
ให้ท้องถิ่นทั่วประเทศ จำนวน ๗,๘๕๓ แห่ง

๑. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ๑๘.๖ ล้านแปลง

๒. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ๗,๘๕๓ แห่ง

๓. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๐๗๒ อาคาร



1	กรุงเทพมหานคร	c	ภูเก็ต
2	ฉะเชิงเทรา	14	มุกดาหาร
3	ชลบุรี	15	แม่ฮ่องสอน
4	ชัยนาท	16	ระนอง
5	ตราด	17	ระยอง
6	นครนายก	18	ลำพูน
7	นครปฐม	19	สมุทรปราการ
8	นนทบุรี	20	สมุทรสงคราม
9	บึงกาฬ	21	สมุทรสาคร
10	ปทุมธานี	22	สระบุรี
11	พิจิตร	23	อุทัยธานี
12	พังงา	24	อ่างทอง

ปี 2535-255๘
ที่ดินรายแปลง

ปี 255๙-256๒

ปัจจุบันไปสู่เป้าหมายอนาคต

13.4
ล้านแปลง

รายบล็อก

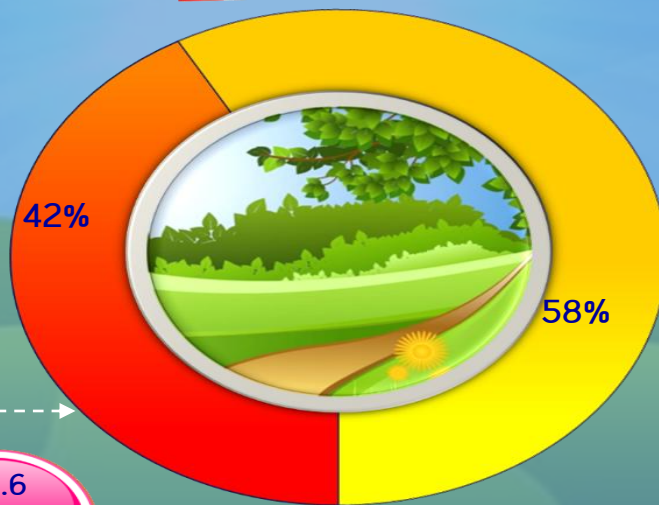
18.6
ล้านแปลง

รายแปลง

42%

58%

๓๒ ล้านแปลง
ทั่วประเทศ





แผนขยายรายแปลง ปี ๒๕๖๐ - ๒๕๖๑ โดยพัฒนาระบบประเมินราคาที่ดินรายแปลง



1.โครงการจ้างที่ปรึกษาควบคุมคุณภาพและบริหารจัดการ
โครงการจัดทำฐานภาษีเพื่อรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูก
สร้าง

6.โครงการจัดจ้างตรวจสอบ
ความปลอดภัยและประสิทธิภาพ
การทำงานของระบบ Soft ware

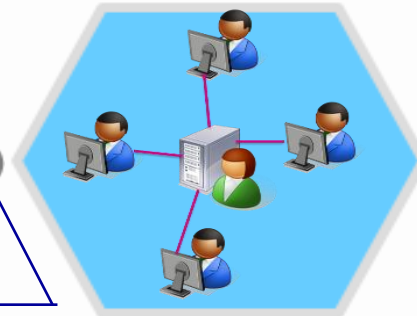


2.โครงการจัดจ้างทำฐานข้อมูล
แผนที่และคำนวณราคาประเมินที่ดิน
รายแปลง 32 ล้านแปลง

5.โครงการจัดซื้อระบบคอมพิวเตอร์
โครงการพัฒนาระบบเพื่อสนับสนุนการ
จัดทำฐานภาษีเพื่อรองรับการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



4.โครงการจ้างปรับปรุงระบบสนับสนุนการทำงาน ของ DATA
Center



3.โครงการพัฒนาระบบเพื่อ
สนับสนุนการจัดทำฐานภาษีเพื่อ
รองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง
ปลูกสร้าง

การเข้าถึงราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์



โทรศัพท์



02-1422465-7

จดหมาย E-mail



pvb@treasury.go.th

โปรแกรมตรวจสอบราคาประเมิน



เว็บไซต์



www.treasury.go.th

สอบถามด้วยตนเอง



สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

สนง.ธนารักษ์พื้นที่

สนง.ที่ดิน

ศูนย์ข้อมูล

ให้ความรู้กับเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ในการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

เพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดทำฐานภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



- ❖ ดำเนินการให้ความรู้เกี่ยวกับ พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินให้กับเจ้าหน้าที่อปท. ทั่วประเทศ จำนวน ๓๔ รุ่น จำนวน ๑๓,๕๐๐ คน
- ❖ จัดทำคู่มือการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
- ❖ จัดทำกลุ่ม Line คลินิกให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินและการใช้บัญชีในแต่ละจังหวัด



คลินิกการประเมินราคา
คลินิกการประเมินราคา
ส่งไฟล์รูปภาพแล้ว



คลินิกราชบุรี (92)
ยุทธศักดิ์ พมลาภ ส่งไฟล์รูปภาพแล้ว

โครงการจัดทำฐานภาษี เพื่อรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หลักสูตรฝึกอบรมเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดทำฐานภาษี
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



- ☐ จัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์
- ☐ จัดทำมาตรฐานจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ☐ จัดทำประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยเรื่อง การให้บริการ
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ☐ จัดทำการสำรวจการจัดเก็บภาษี ฯ ตาม
ร่าง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน
พื้นที่ สี่ภูมิภาคแยกตามขนาด อปท. (เล็ก
กลาง ใหญ่)



อนาคตกรมธนารักษ์
ศูนย์ข้อมูลราคาประเมิน
อสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ





ความรู้เกี่ยวกับร่าง พระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประโยชน์ ที่ได้รับ



ลดความเหลื่อมล้ำ

ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าต่ำ



เพิ่มประสิทธิภาพ

ลดการใช้ดุลยพินิจ กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร และกระจายการถือครองที่ดิน



เพิ่มรายได้

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ที่จัดเก็บเองเพิ่มขึ้น



การมีส่วนร่วม

ส่งเสริมให้ประชาชนมีการตรวจสอบการบริหารของ อบต. มากขึ้น

ปัญหาการจัดเก็บภาษีปัจจุบัน

ภาษีบำรุงท้องที่	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- ราคาปานกลางไม่มีการปรับเป็นเวลานาน - อัตราภาษีแบบถดถอย - มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก	- ฐานภาษี (ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปี) ซ้ำซ้อนกับ - การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน - การประเมินขึ้นกับดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ - อัตราภาษีที่กำหนดไว้สูง (ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปี)

แก้ปัญหา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		
วัตถุประสงค์	ฐานภาษี	ผู้จัดเก็บภาษี
	มูลค่าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	
• แก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม • กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน • เพิ่มความเป็นอิสระ/ประสิทธิภาพในการเก็บภาษีแก่ อปท. • สร้างความเข้มแข็ง/โปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท. • เพิ่มรายได้ให้แก่ อปท.	ผู้เสียภาษี • เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง • เจ้าของห้องชุด • ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง) ในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษี	• เทศบาล • อบต. • กรุงเทพฯ • เมืองพัทยา

หลักการ : ไม่กระทบกับผู้ที่มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์	ไม่ใช้ประโยชน์
เกษตรกรรม ○ ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ ○ ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ <u>การพิจารณา</u> ○ เจ้าของ/ผู้ครอบครองเป็นผู้ที่ลงทะเบียนเกษตรกร/มีเอกสารกู้เงินสถาบันการเงินทำการเกษตรในที่ดินนั้น ○ เจ้าหน้าที่การเกษตร + อปท. + ผู้แทนชุมชนยืนยัน 	ที่อยู่อาศัย บ้านที่เจ้าของอยู่เอง   <u>บ้านหลังหลัก</u> เจ้าของมีชื่อในโฉนด (เจ้าของร่วม) + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน)   <u>บ้านหลังอื่นๆ</u> เจ้าของมีชื่อในโฉนด อื่น ๆ  ○ พาณิชยกรรม ○ อุตสาหกรรม ○ โรงแรม ○ อพาร์ทเมนต์ ○ บ้านให้เช่า ○ ฯลฯ ที่รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน  ○ ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า <u>ยกเว้น</u> มีกฎหมายห้าม หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท



ใช้ประโยชน์		ไม่ใช้ประโยชน์																																																					
เกษตรกรรม  อัตราเพดาน 0.2% อัตราที่จัดเก็บ <table><tr><td>มูลค่าทรัพย์สิน</td><td>อัตรา</td></tr><tr><td>≤ 50 ลบ.</td><td>ยกเว้น</td></tr><tr><td>> 50-100 ลบ.</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>> 100 ลบ.</td><td>0.10%</td></tr></table>	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา	≤ 50 ลบ.	ยกเว้น	> 50-100 ลบ.	0.05%	> 100 ลบ.	0.10%	ที่อยู่อาศัย  อัตราเพดาน 0.5% อัตราที่จัดเก็บ บ้านพักอาศัยหลัก <table><tr><td>มูลค่าทรัพย์สิน</td><td>อัตรา</td></tr><tr><td>≤ 50 ลบ.</td><td>ยกเว้น</td></tr><tr><td>> 50-100 ลบ.</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>>100 ลบ.</td><td>0.10%</td></tr></table> บ้านพักอาศัยหลังอื่นๆ <table><tr><td>มูลค่าทรัพย์สิน</td><td>อัตรา</td></tr><tr><td>≤ 50 ลบ.</td><td>0.03%</td></tr><tr><td>> 50 -100 ลบ.</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>> 100 ลบ.</td><td>0.10%</td></tr></table>	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา	≤ 50 ลบ.	ยกเว้น	> 50-100 ลบ.	0.05%	>100 ลบ.	0.10%	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา	≤ 50 ลบ.	0.03%	> 50 -100 ลบ.	0.05%	> 100 ลบ.	0.10%	อื่น ๆ  อัตราเพดาน 2.0% อัตราที่จัดเก็บ <table><tr><td>มูลค่าทรัพย์สิน</td><td>อัตรา</td></tr><tr><td>≤ 20 ลบ.</td><td>0.3%</td></tr><tr><td>> 20-50 ลบ.</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>> 50-100 ลบ.</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>> 100-1,000 ลบ.</td><td>0.9%</td></tr><tr><td>> 1,000-3,000 ลบ.</td><td>1.2%</td></tr><tr><td>> 3,000 ลบ.</td><td>1.5%</td></tr></table>	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา	≤ 20 ลบ.	0.3%	> 20-50 ลบ.	0.5%	> 50-100 ลบ.	0.7%	> 100-1,000 ลบ.	0.9%	> 1,000-3,000 ลบ.	1.2%	> 3,000 ลบ.	1.5%	ที่รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพที่ดิน  อัตราเพดาน 2.0% อัตราที่จัดเก็บ ปีที่ ๑-๓ <table><tr><td>มูลค่าทรัพย์สิน</td><td>อัตรา</td></tr><tr><td>≤ 20 ลบ.</td><td>0.3%</td></tr><tr><td>> 20-50 ลบ.</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>> 50-100 ลบ.</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>> 100-1,000 ลบ.</td><td>0.9%</td></tr><tr><td>> 1,000-3,000 ลบ.</td><td>1.2%</td></tr><tr><td>> 3,000 ลบ.</td><td>1.5%</td></tr></table> เพิ่มอัตราภาษี ๐.๕% ทุก ๓ ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน ๕%	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา	≤ 20 ลบ.	0.3%	> 20-50 ลบ.	0.5%	> 50-100 ลบ.	0.7%	> 100-1,000 ลบ.	0.9%	> 1,000-3,000 ลบ.	1.2%	> 3,000 ลบ.	1.5%
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา																																																						
≤ 50 ลบ.	ยกเว้น																																																						
> 50-100 ลบ.	0.05%																																																						
> 100 ลบ.	0.10%																																																						
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา																																																						
≤ 50 ลบ.	ยกเว้น																																																						
> 50-100 ลบ.	0.05%																																																						
>100 ลบ.	0.10%																																																						
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา																																																						
≤ 50 ลบ.	0.03%																																																						
> 50 -100 ลบ.	0.05%																																																						
> 100 ลบ.	0.10%																																																						
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา																																																						
≤ 20 ลบ.	0.3%																																																						
> 20-50 ลบ.	0.5%																																																						
> 50-100 ลบ.	0.7%																																																						
> 100-1,000 ลบ.	0.9%																																																						
> 1,000-3,000 ลบ.	1.2%																																																						
> 3,000 ลบ.	1.5%																																																						
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา																																																						
≤ 20 ลบ.	0.3%																																																						
> 20-50 ลบ.	0.5%																																																						
> 50-100 ลบ.	0.7%																																																						
> 100-1,000 ลบ.	0.9%																																																						
> 1,000-3,000 ลบ.	1.2%																																																						
> 3,000 ลบ.	1.5%																																																						

- ✍ มี รมว. กระทรวงการคลัง และ รมว. กระทรวงมหาดไทยรักษาการ (มีอำนาจออกกฎกระทรวงตามอำนาจหน้าที่)
- ✍ มีคณะกรรมการกำกับดูแล ๓ คณะ



คณะกรรมการภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

องค์ประกอบ : ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน สรรพากรพื้นที่ **ธนารักษ์พื้นที่** เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด นายก อบจ. ผู้แทนนายกเทศมนตรี 5 คน ผู้แทนนายก อบต. 5 คน ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท.อื่น ในจังหวัด เป็นกรรมการ
(เลขาฯ: ท้องถิ่นจังหวัด)

อำนาจหน้าที่ :

- พิจารณาให้ความเห็นชอบการลดหรือยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้บริหารท้องถิ่นในเขตพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายมาก หรือถูกทำลายด้วยเหตุพ่นวิสัย เป็นการทั่วไป หรือเฉพาะราย
- ให้คำปรึกษา/แนะนำในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณา
- รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีของอปท. ส่งให้กระทรวงมหาดไทย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษี

คณะกรรมการฯ ประจำจังหวัด

องค์ประกอบ : ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้แทน เป็นประธาน สรรพากรพื้นที่ **ธนารักษ์พื้นที่** เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนผู้บริหารท้องถิ่นในจังหวัดไม่เกิน 12 คน และผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานแต่งตั้ง ไม่เกิน 2 คน เป็นกรรมการ
(เลขาฯ และ ผช.เลขาฯ : จุนท. กรมส่งเสริมที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง)

คณะกรรมการฯ กรุงเทพมหานคร

องค์ประกอบ : ปลัดกระทรวงมหาดไทยหรือผู้แทน เป็นประธาน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง อธิบดีกรมสรรพากร **อธิบดีกรมธนารักษ์** อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง **ปลัดกรุงเทพมหานคร** และผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการ

อำนาจหน้าที่ : ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้น หรือคืนภาษี

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

องค์ประกอบ : ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ปลัดกระทรวงมหาดไทย **อธิบดีกรมธนารักษ์** ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง อธิบดีกรมที่ดิน และอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เป็นกรรมการ
(เลขาฯ : สศค., ผช.เลขาฯ : กรมส่งเสริม)

อำนาจหน้าที่ : วินิจฉัยปัญหา/ให้คำปรึกษา/แนะนำการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ กทม. เพื่อให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าวมีมาตรฐานเดียวกัน

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นและบรรเทาภาระภาษี

การยกเว้นภาษี (พ.ร.บ.)

- **สาธารณสมบัติ**ของแผ่นดิน, **ทรัพย์สิน (รัฐ/เอกชน)** ที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ที่ทำการสหประชาชาติ, สถานทูต
- **ทรัพย์สินกลาง**ของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร
- **ศาสนสมบัติ**ที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- **บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง** (มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท)
- อื่นๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง



การบรรเทาภาระภาษี (พ.ร.ฎ.)

ลดภาระภาษีให้ไม่เกิน 90%

- **บ้านพักอาศัยหลัก**ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการ**รับมรดก**ก่อนที่ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีผลบังคับใช้ (ลดภาระภาษี 50%)
- **กิจการสาธารณะ** เช่น โรงเรียน เป็นต้น



การลดหรือยกเว้นภาษี (ผู้บริหารท้องถิ่น)

- โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในกรณี
- เกิด**ภัยพิบัติ**ในพื้นที่
 - **ทรัพย์สินเสียหาย** หรือ ถูกทำลายเฉพาะราย



การยื่นชำระภาษี



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน $\Rightarrow$ เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง $\Rightarrow$ เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดมีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกมณารักษ์กำหนด



ที่ดินเปล่า

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$$

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$$

$$\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} = [\text{ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}] - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$



ห้องชุด

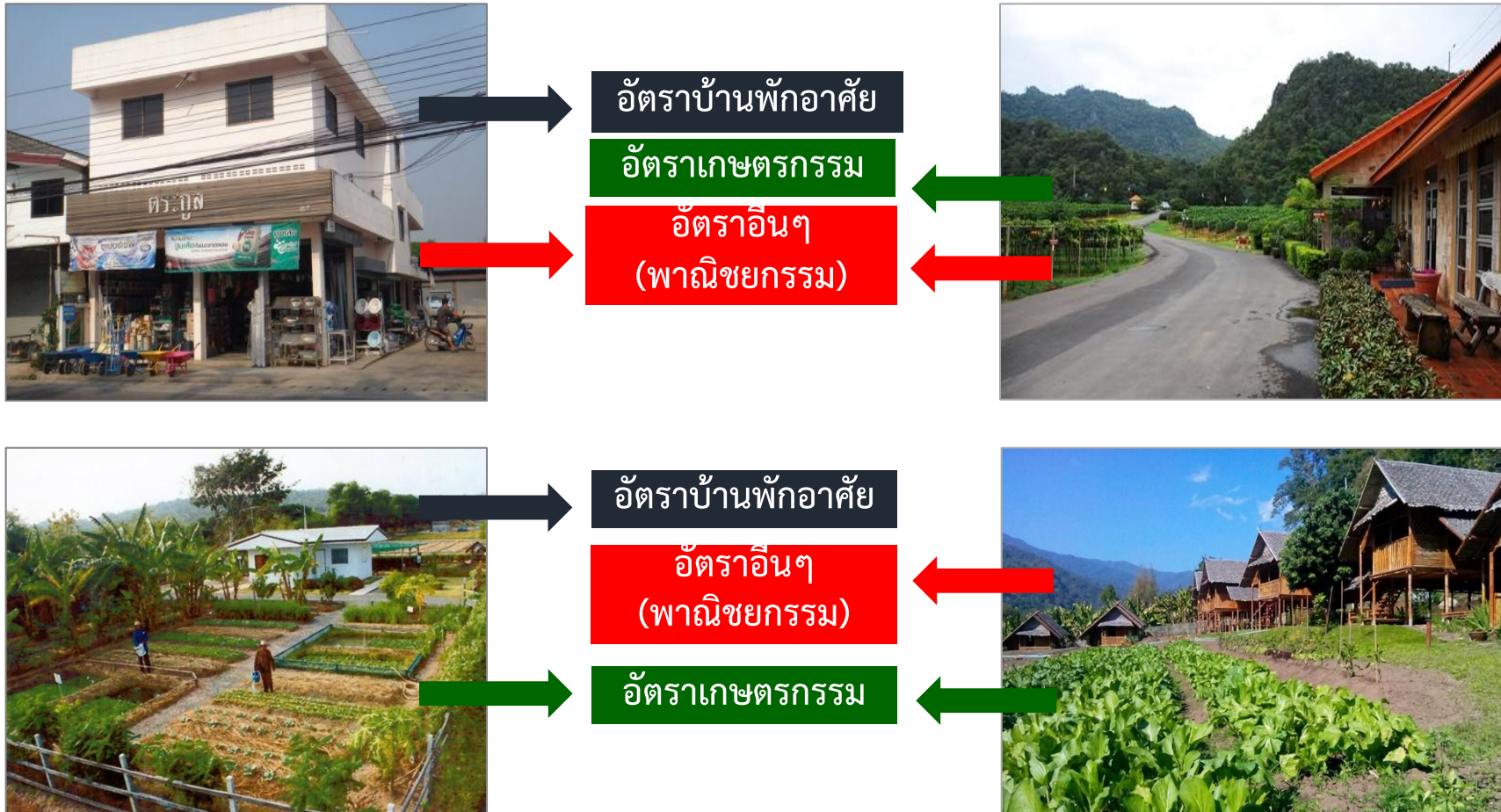
$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \text{ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)}$$

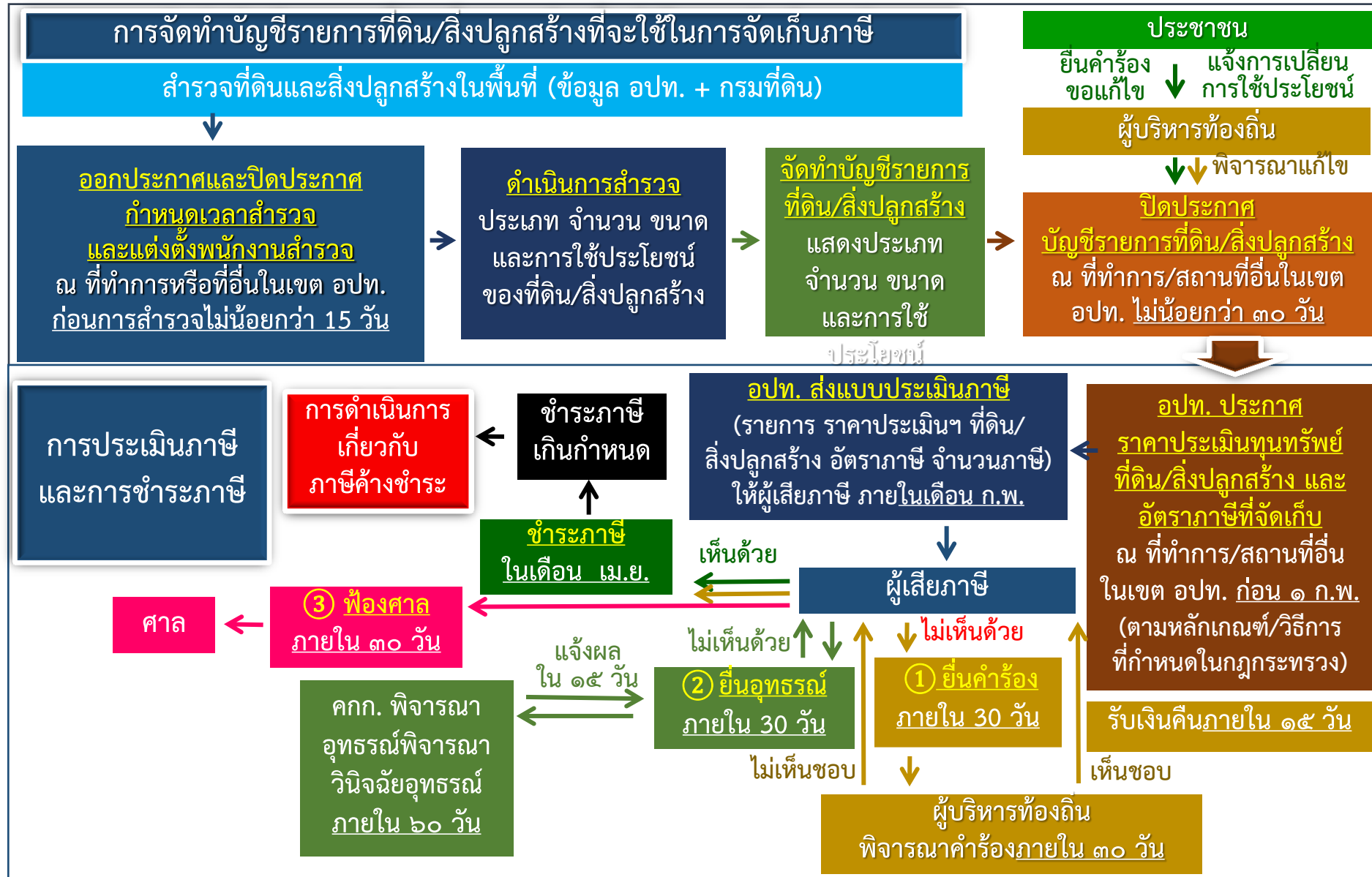
แนวทางการจัดเก็บภาษี

การคำนวณภาระภาษี กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภท

จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



กระบวนการในทางปฏิบัติ



ผลกระทบจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

☐ เจ้าของทรัพย์สิน

- ☐ มูลค่าของทรัพย์สินและการใช้ประโยชน์อยู่ในข่ายที่ต้องชำระภาษี หรือได้รับการยกเว้นหรือไม่
- ☐ การสำรวจพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะทำการสำรวจทุกหลักคาเรือน
- ☐ ชุดเอกสารที่ควรจัดเตรียมไว้ประกอบการตรวจสอบข้อมูลมูลค่าทรัพย์สิน ตามที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทรัพย์สินของท่านตั้งอยู่แจ้งแก่ท่าน
- ☐ การ Up date ข้อมูลที่อยู่อาศัยของท่าน กับหน่วยงานท้องถิ่นที่ทรัพย์สินของท่านตั้งอยู่
- ☐ ข้อควรรู้ของกฎหมายที่มีผลต่อท่านในกรณีที่ไม่ชำระภาษี สรุปได้ดังนี้ (ตามมาตราต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย)

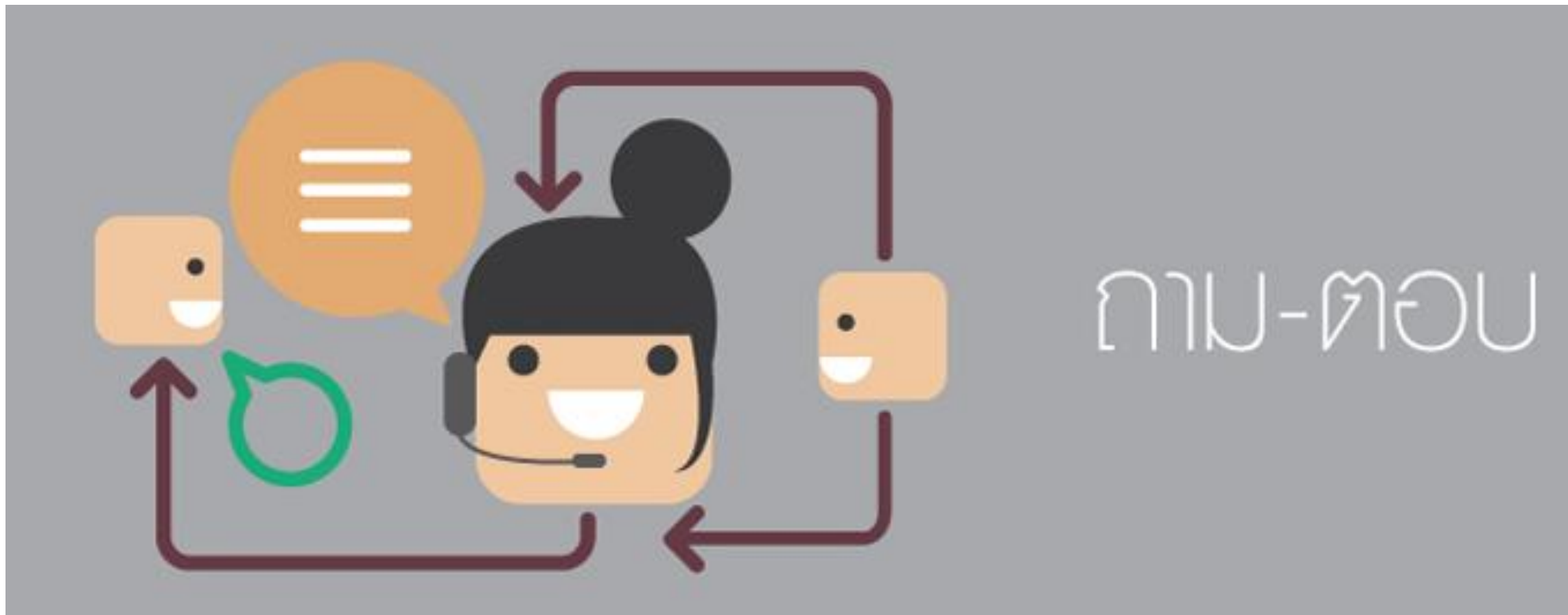
ผลกระทบจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

☐ ผู้เช่าทรัพย์สิน

- ☐ ทรัพย์สินที่ให้เช่าจะต้องชำระภาษีในประเภทการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น
- ☐ ในการชำระภาษีเจ้าของทรัพย์สินอาจจะให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระแทนได้

☐ หน่วยงานภาครัฐ และรัฐวิสาหกิจ

- ☐ ที่มีการเช่าพื้นที่ของเอกชนเพื่อกิจการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติไม่ได้มีการยกเว้นสำหรับเอกชนที่ให้เช่า
- ☐ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจจะต้องคิดมูลค่าของทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเตรียมการในการชำระภาษีตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วยเช่นกัน



ถาม-ตอบ