

สิ่งที่ต้องตรวจสอบเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. หนังสือขอให้ตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.1 แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เปรียบเทียบข้อมูลรายการที่ดิน กับ ข้อมูลโฉนดที่ดิน
- เปรียบเทียบข้อมูลลักษณะการทำประโยชน์ กับ ข้อมูลดังนี้
ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย
หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
หลักเกณฑ์การใช้เป็นที่อยู่อาศัย
กฎกระทรวง
กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
- เปรียบเทียบข้อมูลประเภทสิ่งปลูกสร้าง กับ ข้อมูลค่านิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
- เปรียบเทียบข้อมูลลักษณะสิ่งปลูกสร้าง / อายุโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง กับ ข้อมูลของสิ่งปลูกสร้าง

1.2 กรณีข้อมูลไม่ถูกต้อง แจ้งขอแก้ไขข้อมูล ภายใน 15 วัน

2. หนังสือแจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2.1 หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เปรียบเทียบข้อมูล ที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง / อาคารชุด/ห้องชุด กับ ข้อมูลแบบแสดงรายการคำนวณ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- เปรียบเทียบข้อมูลการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวนเงิน) กับ ข้อมูลคำอธิบายเพิ่มเติม
ประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

2.2 แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เปรียบเทียบข้อมูลที่ดิน กับ ข้อมูลโฉนดที่ดิน
- เปรียบเทียบข้อมูลลักษณะการทำประโยชน์ กับ ข้อมูลดังนี้
ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย
หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
หลักเกณฑ์การใช้เป็นที่อยู่อาศัย
กฎกระทรวง
กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
- คำนวณเป็น ตร.ว. (1 ไร่ = 400 ตร.ว. , 1 งาน = 100 ตร.ว.)
- เปรียบเทียบ ราคาประเมินต่อ ตร.ว. กับ ข้อมูลดังนี้
ระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซต์ ของกรมธนารักษ์ (<http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>)

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มี
ราคาประเมินทุนทรัพย์

กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียด
อื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- รวมราคาประเมินที่ดิน (คำนวณเป็น ตร.ว. x ราคาประเมินต่อ ตร.ว.)
- เปรียบเทียบข้อมูลประเภทสิ่งปลูกสร้าง กับ ข้อมูลค่านิยมประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
- เปรียบเทียบข้อมูลขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) / อายุสิ่งปลูกสร้าง กับ ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง
- เปรียบเทียบข้อมูลราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ต่อ ตร.ม. กับ ข้อมูลดังนี้

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซต์ ของกรมธนารักษ์ (<http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>)

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มี
ราคาประเมินทุนทรัพย์

การกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด

กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียด
อื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง (ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) x ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ต่อ ตร.ม.)
- เปรียบเทียบข้อมูลค่าเสื่อม (ร้อยละ) กับ ข้อมูลตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือน
สิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม
(รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง - (รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง * ค่าเสื่อม / 100))
- รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(รวมราคาประเมินที่ดิน + ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม)
- ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแบ่งตามสัดส่วน (เฉพาะกรณีที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท)
สัดส่วน = $\frac{\text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)} \times 100}{\text{รวมพื้นที่ (ตร.ม.)}}$
และ $(\text{สัดส่วน} \times \text{รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} / 100)$
- เปรียบเทียบข้อมูลคงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี / อัตราภาษี (ร้อยละ) กับ ข้อมูล
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บทเฉพาะกาล มาตรา 94 , 95 (เฉพาะกรณี
ปี 2563-2564)
- เงินภาษีที่ต้องชำระ (คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี * อัตราภาษี / 100)

- ตรวจสอบการยกเว้นภาษี ดังนี้

พระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 8 , 40 , 41 , บทเฉพาะกาล 96

กฎกระทรวง

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประกาศกระทรวงการคลัง

ยกเว้นภาษีของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล

ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี บุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

2.3 คำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

- เปรียบเทียบข้อมูลภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ กับ แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ได้รับการลดภาษี (ลดภาษี (มาตรา 55) + ลดภาษี (มาตรา 56 และ 57))

- เปรียบเทียบข้อมูลลดภาษี (มาตรา 55) กับ ข้อมูลดังนี้

พระราชกฤษฎีกา

ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563

(ภาษีที่คำนวณได้ * ลดภาษีย้อยละ / 100)

- เปรียบเทียบข้อมูลลดภาษี (มาตรา 56 และ 57) กับข้อมูลพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 56 , 57

- ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษี (ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ - ได้รับการลดภาษี)

- เปรียบเทียบข้อมูลภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562 กับ ข้อมูลดังนี้

พระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บทเฉพาะกาล มาตรา 97

ภาษีบำรุงท้องที่ที่ชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562

ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562

(ภาษีบำรุงท้องที่ + ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)

- ภาษี (ส่วนต่าง) (ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษี - ภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562)

- หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ จะไม่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี (การบรรเทาภาระภาษี = 0)

- หากจำนวนมากกว่าศูนย์ จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี ร้อยละ 25 ของส่วนต่าง ตามพระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บทเฉพาะกาล มาตรา 97

(การบรรเทาภาระภาษี = ภาษี (ส่วนต่าง) * 25 / 100)

- รวมค่าภาษีที่ต้องชำระ (ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษี + การบรรเทาภาระภาษี)

2.4 กรณีข้อมูลไม่ถูกต้อง ให้ยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 30 วัน