



คู่มือข้าราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เทศบาลตำบลนาเยีย

www.nayia.go.th

โทร.045-306112



เดือน พ.ค. - มิ.ย. 2568



เดือน มิ.ย. - ก.ค. 2568

อปท. ใช้ข้อมูล จาก **ภ.ด.ส.3** มาคำนวณ **ประเมินภาษี** แล้วประกาศที่สำนักงาน/หรือเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของเทศบาล www.nayia.go.th



ภ.ด.ส.1



อปท. แจ้งการ**ประเมินภาษี** (เฉพาะผู้ที่ต้องเสียภาษี) **ภ.ด.ส. 6,7** ตามที่อยู่ของผู้ที่ต้องเสียภาษี



ผู้ที่ได้รับแจ้ง ภ.ด.ส.6,7 ต้องชำระภาษี ในเดือน ก.ค.68 ขยายเวลาได้ตามความจำเป็น

ผู้ที่ต้องเสียภาษี

- 1.ชำระเกินกำหนด **ก.ค.68** หรือเกินเวลาที่ขยายมีเบี้ยปรับ + เงินเพิ่ม
- 2.หากเห็นว่า อปท. ประเมินไม่ถูกต้อง มีสิทธิคัดค้าน/อุทธรณ์
- 3.เสียภาษีเกิน 3,000 บาท สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด (ภายใน ก.ค.- ก.ย. 68)



เมื่อประชาชนได้รับแจ้ง **เอกสารเกี่ยวกับภาษีที่ดินฯ** ต้องทำอะไร?

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี



ผู้เป็นเจ้าของหรือเป็นผู้ครอบครอง และใช้ประโยชน์ ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งเอกชน หรือของรัฐ)

เดือน พ.ย. 2567 - ม.ค. 2568



ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะได้รับแบบ **ภ.ด.ส.3** จาก อปท. (เทศบาลตำบลนาเยี่ย)



เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้รับแจ้ง ภ.ด.ส.3 ไม่ใช่ผู้ที่ต้องเสียภาษีทุกราย

แต่ต้องดำเนินการ ดังนี้

- 1.ตรวจสอบความ **ถูกต้อง** ของรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ประเภท/ขนาด/การใช้ประโยชน์)
2. **ถ้าไม่ถูกต้อง** แจ้ง อปท.แก้ไข ด้วยตนเอง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือ วิธีอื่นที่ อปท.แจ้ง (แบบหลักฐาน เช่น สำเนาบัตรประชาชน/ทะเบียนบ้าน/สัญญาซื้อขาย/สำเนาโฉนด / ภาพถ่าย เป็นต้น)





ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



ฐานภาษี

มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือ ำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



เกษตรกรรม

บ้าน ไร่ ไร่สวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ตามสภาพจริง
- ไร่เกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื้อที่ไร่ ไร่เกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/ เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/ เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ
เจ้าของบ้าน มีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน



การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ร้านเสริมสวย
- ฯลฯ



ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ ที่ตั้งดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม (อัตรา 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 ๑๒๗. ๑๖ ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย (อัตรา 0.3%)

มูลค่า (ลบ.)	อัตราที่จัดเก็บ		
	บ้าน (บ้านหลักหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลักหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	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



อื่น ๆ / ที่รกร้าง ว่างเปล่า (อัตรา 1.2%)

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 ที่ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. โฉนดที่ดินเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. โฉนดที่ดินเป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ ๑๒๗. ๑๖ ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการชั่วคราว

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ห้ามผลประโยชน์ หรือ ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



การดูแลผลกระทบ

ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล
- สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (5 ปี ตั้งแต่เริ่มขุด)
- ทรัพย์สินที่เป็น NFA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ขอปรับปรุงภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ
สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด
แยกชน พฤษภาคม และมีตุลาคม
หากมีดอกเบี้ยค้างชำระ 3,000 บาทขึ้นไป

อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปีนะจ๊ะ



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



เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

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



อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราพดาน 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. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	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

ภาระภาษี (ยกเว้น 50 ลบ.)

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราพดาน 1.2%

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

ภาระภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%