



วิทยาลัยพัฒนาการปกครองท้องถิ่น
สถาบันพระปกเกล้า

พาณิชยกรรม

ที่รกร้างว่างเปล่า



ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น



ที่อยู่อาศัย



พาณิชยกรรม



เกษตรกรรม



รกร้างว่างเปล่า

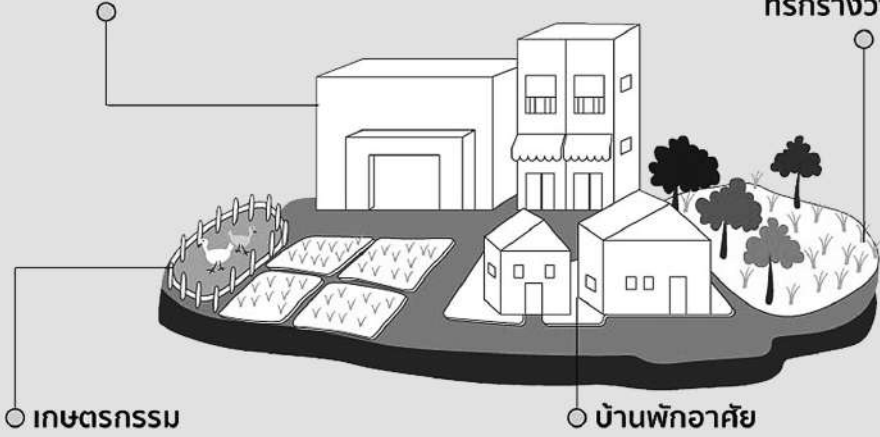
สภา สีนทัย



วิทยาลัยพัฒนาการปกครองท้องถิ่น
สถาบันพระปกเกล้า

พาณิชย์กรรม

ที่รกร้างว่างเปล่า



ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น



ที่อยู่อาศัย



พาณิชย์กรรม



เกษตรกรรม



รกร้างว่างเปล่า

สกส สีนทัย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

สกล ลีโนทัย

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data.

สกล ลีโนทัย.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.-- กรุงเทพฯ : สถาบันพระปกเกล้า, 2563.

251 หน้า.

1. ภาษีที่ดิน. 2. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน. I. ชื่อเรื่อง.

339.22

ISBN = 978-974-476-088-2

รหัสสิ่งพิมพ์สถาบัน : วปท.63- -2500.0

พิมพ์ครั้งที่ 1 มิถุนายน 2563 จำนวนพิมพ์ 1,000 เล่ม

พิมพ์ครั้งที่ 2 พฤศจิกายน 2563 จำนวนพิมพ์ 2,500 เล่ม

บรรณาธิการ รองศาสตราจารย์ ดร.อรทัย ก๊กผล
อติพร แก้วเปี้ย

ลิขสิทธิ์ของสถาบันพระปกเกล้า

จัดพิมพ์โดย

สถาบันพระปกเกล้า

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา อาคารบี ชั้น 5

เลขที่ 120 หมู่ 3 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210

โทรศัพท์ 02-1419563-77 โทรสาร 02-1438175

เว็บไซต์ www.kpi.ac.th

พิมพ์ที่

บริษัท เอ.พี. กราฟิค ดีไซน์และการพิมพ์ จำกัด

745 ถนนนครไชยศรี แขวงนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300

โทรศัพท์ 02-243-9040-4 โทรสาร 02-243-3225

คำนำสถาบันพระปกเกล้า

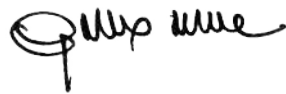
พิมพ์ครั้งที่ 2

หนังสือ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2 โดย นายสกล ลีโนทัย ซึ่งดำเนินการภายใต้โครงการผลิตบทความและเอกสารทางวิชาการเป็นการผลิตผลงานทางวิชาการเป็นหนังสือเผยแพร่ความรู้ในรูปของกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน (HOW TO) ซึ่งสถาบันพระปกเกล้ามีวัตถุประสงค์จัดทำขึ้นเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้รับความรู้ความเข้าใจในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 รวมทั้งการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถ่องแท้ เพื่อการปฏิบัติที่ถูกต้อง หนังสือเล่มนี้เป็นการถ่ายทอดความรู้ที่เกิดจากการสังสมประสบการณ์ด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เขียนมาอย่างยาวนาน

ในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้อ่าน โดยเฉพาะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประชาชน บุคคลทั่วไป หรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้เกิดความรู้ความเข้าใจ

เนื้อหาในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 รวมทั้งพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ต่าง ๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้แตกต่างไปจากกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่อย่างสิ้นเชิง ทั้งนี้ เพื่อให้สาระสำคัญของหนังสือฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2 มีความสมบูรณ์และครบถ้วนมากขึ้น จึงได้ดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนของพระราชกฤษฎีกาและคำสั่งสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

สถาบันพระปกเกล้าขอขอบคุณ นายสกล ลิโนทัย ที่ได้กรุณาจัดทำหนังสือเล่มนี้ขึ้น และขอขอบคุณสมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย ที่ให้การสนับสนุนการจัดพิมพ์เผยแพร่ในครั้งนี้ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป



(ศาสตราจารย์วุฒิสาร ตันไชย)
เลขาธิการสถาบันพระปกเกล้า
พฤศจิกายน 2563

คำนำผู้เขียน

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเรื่องที่น่าสนใจของประชาชนยุคประชาธิปไตยหลังเลือกตั้ง 24 มีนาคม 2562 เพราะหลาย ๆ พรรคการเมืองตอนหาเสียงมีนโยบายกระจายอำนาจสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นตัวแทนรัฐบาลในการจัดบริการสาธารณะที่สนองความต้องการของประชาชนได้อย่างตามเป้าหมาย แต่ความเข้มแข็ง และความเป็นอิสระขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเรื่องสำคัญ โดยเฉพาะความเข้มแข็งทางด้านกำลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และรายได้ของท้องถิ่นต้องมีมากเพียงพอที่จะจัดทำกิจกรรมตามหน้าที่และอำนาจ และแหล่งที่มาของรายได้หลักส่วนหนึ่งมาจากภาษีที่เก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บภายในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ดังนั้นรูปแบบและวิวัฒนาการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกับกฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงมีความสัมพันธ์กันอย่างต่อเนื่องและควรดำเนินการศึกษาอย่างยิ่ง

นายสกล ลิโนทัย

สารบัญ

	หน้า
คำนำสถาบันพระปกเกล้า	III
คำนำผู้เขียน	V
บทที่ 1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	1
๑ การเงินการคลังและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	6
๒ ภาษีในประมวลรัษฎากรที่โอนมาให้เทศบาลจัดเก็บ	10
บทที่ 2 ประวัติความเป็นมาของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	13
๑ การจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน	16
๒ เทคโนโลยีกับแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน	20
บทที่ 3 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	23
เนื้อหาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	25
1) คำนิยาม	26
2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี	30
3) คณะกรรมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติฯ	34
4) การสำรวจจัดเก็บข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	43
5) การประเมินมูลค่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	46
6) อัตราภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในบทเฉพาะกาล	57
7) การประเมินภาษี	62
8) การชำระภาษี	71
9) การค้างชำระภาษี เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	74
10) การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี	77
11) การยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ค้างชำระภาษี	79
12) บทลงโทษ	81

บทที่ 4	การบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	89
๑	ประเด็นที่ 1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับ ในระยะเวลากระตุ้นขีดทำให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเตรียมงาน ไม่ทัน	91
๒	ประเด็นที่ 2 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ภาระภาษี ของผู้เสียภาษีเพิ่มขึ้นทุกปี	95
๓	ประเด็นที่ 3 การตีความกฎหมายมีผลกระทบต่อภาระการเสียภาษี ของประชาชนในชนบท	97
๔	ประเด็นที่ 4 การตีความการจำแนกประเภททรัพย์สินแตกต่างกัน	98
๕	ประเด็นที่ 5 เปลี่ยนแปลงระบบการยื่นแบบแสดงรายการ เสียภาษี	102
๖	ประเด็นที่ 6 การยกเว้นลดหย่อนภาษีทำให้รายได้ของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลง	106
๗	ประเด็นที่ 7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับการกระจายอำนาจ ทางการคลัง	109
๘	ประเด็นที่ 8 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับการกระจาย การถือครองที่ดิน	115
๙	ประเด็นที่ 9 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับภาวะเศรษฐกิจ ของประเทศ	117
๑๐	ประเด็นที่ 10 คณะกรรมการตามกฎหมายภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างมีจำนวนมากเกินไปทำให้การทำงานของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นล่าช้า	118
	ประชาชนเตรียมรับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	119
	ภาษีโรงเรือนและและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ยังคงต้องเสียภาษี	125
	เอกสารอ้างอิง	127

ภาคผนวก ก	130
1. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	130
2. พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563	161
3. กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	166
4. กฎกระทรวงกำหนดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีแทนองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2562	169
5. กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562	171
6. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมิน ทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	174
7. กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	178
8. กฎกระทรวงการงดหรือลดเบี้ยปรับ พ.ศ. 2562	180
9. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณ มูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562	182
10. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล	186
11. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็น บุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตาม กฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร	187

12. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของ เอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์	188
13. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	189
14. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	202
15. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เหตุจำเป็นทางราชการซึ่งบุคคลธรรมดาต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน	203
16. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์ หลายประเภท	204
17. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	206
18. พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563	221
19. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย	224
20. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	226
ภาคผนวก ข.	231
1. แสดงแผนที่ระวางที่ดิน	231

สารบัญ

	หน้า
2. แสดง การจัดทำแผนที่แนวเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทับซ้อนพื้นที่ระวางที่ดิน	232
3. แสดงการแบ่ง Zone และ Block	233
4. แสดงการให้เลขประจำแปลงที่ดินของแต่ละ Block	234
5. ตัวอย่าง แบบสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน (ผ.ท.1)	235
6. ตัวอย่าง แบบสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง (ผ.ท.2)	236
7. ตัวอย่าง ทะเบียนทรัพย์สิน (ผ.ท.4) ด้านหน้า	237
8. ตัวอย่าง ทะเบียนทรัพย์สิน (ผ.ท.4) ด้านหลัง	238
9. ตัวอย่าง โปรแกรม LTAX 3000 หน้าต่างการบันทึกของข้อมูล เกี่ยวกับแปลงที่ดิน การแยกการใช้ประโยชน์ของที่ดิน	239
ประวัติผู้เขียน	240