

ขั้นตอนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2567

ขั้นตอนที่ 1

1. ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน พนักงานเก็บภาษี (ถ้าแต่งตั้งไว้แล้ว และไม่มีการเปลี่ยนแปลงก็ไม่จำเป็นต้องแต่งตั้งทุกปี)
- 2. ทำการปิดประกาศระยะเวลาสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานสำรวจล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ณ.สำนักงาน/ ที่ทำการ อปท. หรือสถานที่อื่นตามที่ อปท. เห็นสมควร

ภายในเดือนพฤศจิกายน 2566

อปท.นำข้อมูลดังต่อไปนี้ มาจัดทำแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.3) และแบบบัญชีรายการห้องชุด (ภ.ด.ส.4) เพื่อประกาศบัญชีฯ ไม่น้อยกว่า 30 วัน และจัดส่งให้กับผู้เสียภาษีทราบ ตามระเบียบ มท.ว่าด้วยการดำเนินการตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 พ.ศ.2562 ได้กำหนดเวลาไว้ให้ประกาศไม่น้อยกว่า 30 วัน และจัดส่งภายในระยะเวลาไม่เกินเดือนพฤศจิกายน 2566

ข้อมูลที่ อปท.ได้รับจาก สหจ.ที่ดิน/ที่ดินสาขา ที่แจ้ง การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองทุกวัน ที่15ของเดือน ตามมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ซึ่งเป็น ข้อมูลใหม่จึงจำเป็นต้อง ประกาศและจัดส่ง ให้รายใหม่ ได้ทราบเพื่อตรวจสอบความ ถูกต้อง

ข้อมูลที่ อปท. ได้สำรวจเพิ่มเติม (รายที่ตกสำรวจ/ข้อมูลยังไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอ)

ขั้นตอนที่ 2

ภายในเดือนมกราคม 2567

นำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ที่สำรวจและจัดเก็บไว้แล้ว โดยเอาทุกแปลงของทุกราย ที่เป็นผู้เสียภาษี รวมทั้งรายที่ได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีด้วย มาลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอัตราภาษีในแบบ (ภ.ด.ส.1) และ (ภ.ด.ส.2) ให้ครบถ้วน

- (ภ.ด.ส.1) คือ แบบราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (ภ.ด.ส.2) คือ แบบราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

และประกาศ ณ.สำนักงาน ที่ทำการ หรือสถานที่อื่นที่ประชาชนเข้าถึง หรือลงเว็บไซต์

ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีข้อมูลที่ต้อง (ประกาศทุกปี) ดังนี้

1.ประกาศบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด) ที่รณรงค์จัดส่งให้

2.ประกาศแบบ (ภ.ด.ส.1) และ (ภ.ด.ส.2)

ขั้นตอนที่ 3

ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

พนักงานประเมินแจ้งประเมิน โดยใช้แบบ ดังนี้

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่งหนังสือแจ้งการประเมิน (ภ.ด.ส.6) และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7)

หมายเหตุ.... ใบอธิบายเพิ่มเติม กรณีที่มีการลดภาษีหรือการบรรเทาภาระภาษีเกิดขึ้น (ถ้ามี)

2. ห้องชุด ส่งหนังสือแจ้งการประเมิน (ภ.ด.ส.6) และแบบแสดงรายการคำนวณห้องชุด (ภ.ด.ส.8)

หมายเหตุ.... ใบอธิบายเพิ่มเติม กรณีที่มีการลดภาษีหรือการบรรเทาภาระภาษีเกิดขึ้น (ถ้ามี)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถแจ้งประเมินย้อนหลังได้เพราะกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ ดังนั้น อปท.ต้องแจ้งการประเมินให้อยู่ในห้วงระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด หากมีเหตุผลความจำเป็นก็สามารถยื่นคำร้องขอขยายต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้

วิธีการจัดส่งหนังสือแจ้งการประเมิน

1. ส่งกับผู้เสียภาษีโดยตรง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือที่ทำการ ถ้าไม่พบผู้เสียภาษีให้ส่งกับบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อาศัยอยู่หรืออยู่ภายในภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น โดยให้ผู้รับมีการเซ็นชื่อลงรับ และลงวันเดือนปีกำกับไว้ด้วย
 2. ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
- ถ้าส่งตาม 1 และ 2 ไม่ได้ คือ ไม่มีผู้รับจดหมายตีกลับให้ใช้วิธีการปิดหนังสือไว้ ณ ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือที่ทำการ หรือประกาศลงหนังสือพิมพ์ก็ได้ ถ้าพ้นการดำเนินการไป 7 วัน ถึงจะถือว่าผู้เสียภาษีได้รับแล้ว

ขั้นตอนที่ 4

ภายในเดือนกุมภาพันธ์

(ถ้า อปท. แจ่งประเมินภาษีผู้เสียภาษีสามารถจ่ายภาษีได้ทันที)

ภายในเดือนเมษายน 2567

ขอผ่อนชำระตามกฎหมายก็สามารถทำได้ ถ้ามีค่าภาษี 3,000 บาทขึ้นไป

งวดที่ 1 ชำระภายในเดือนเมษายน 2567

งวดที่ 2 ต้องชำระภายในเดือนพฤษภาคม 2567

งวดที่ 3 ต้องชำระภายในเดือนมิถุนายน 2567



ขั้นตอนที่ 5

พฤษภาคม 2567

= อปท.ส่งทำหนังสือแจ้งเดือนรายที่ค้างชำระ (เงินภาษี,เงินเพิ่ม,เบี้ยปรับ) กำหนดระยะเวลาให้
มาชำระไว้ โดยแจ้งเดือนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน (แต่ 15 วัน ก็น่าจะเหมาะสมที่สุด)

การแจ้งเดือนเพื่อเรียกเก็บภาษี ตามกฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องแจ้งกี่ครั้ง เพียงแต่กำหนดว่าให้แจ้งเดือนภายในเดือนพฤษภาคม
จะแจ้งมากกว่า 1 ครั้ง ก็ได้

เงินเพิ่ม เลยกำหนดชำระเมษายน 2567

เงินเพิ่มจะเริ่มคิดร้อยละ 1 ของภาษีค้างชำระ เศษของเดือนนับเป็นหนึ่งเดือน

ส่วนเบี้ยปรับ ตามแต่กรณี ดังนี้

- (1) เลยกำหนดเมษายน 2567 แต่มาชำระก่อนได้รับหนังสือแจ้งเดือน คิดร้อยละ 10 ของภาษีค้างชำระ
- (2) เลยกำหนดเมษายน 2567 แต่มาภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือแจ้งเดือน คิดร้อยละ 20 ของภาษีค้างชำระ
- (3) เลยกำหนดเมษายน 2567 และเลยกำหนดตามระยะเวลาในหนังสือแจ้งเดือน คิดร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ



ขั้นตอนที่ 6

มิถุนายน 2567

แจ้งรายการภาษีค้างชำระที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ค้างชำระไปยัง สหจ.ที่ดิน/ที่ดินสาขา ในพื้นที่

เพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หมายเหตุ*อาจมีการเปลี่ยนแปลง**

ตามมติคณะรัฐมนตรี

หรือรัฐมนตรีประกาศกำหนด