



สาระสำคัญ... W.S.U.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดลอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษี บำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือน และที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

ว???



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดิน**
และ**สิ่งปลูกสร้าง**



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 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. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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



การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ

(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 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

การภาษี

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%



มาตรการดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต

- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 au.
ในกรณีที่เจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 au.
ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร



ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)

- ลดภาระภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีผลบังคับใช้
 - กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน
เป็นต้น



- ลดอัตราภาษี เช่น
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ
นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่
ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของ
สถาบันการเงิน (5 ปี)



ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
หรือ ร.มว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย



A top-down illustration of a person with brown hair and a red backpack sitting at a brown desk. On the desk are a laptop, a smartphone, a yellow folder, and a document. The person is wearing a blue shirt and orange pants. Surrounding the person are eight circular icons: a gold medal with a red ribbon, a document with a red pencil, a mountain landscape, a red apple, a family of four, a house, a gold key, and a stack of money.

[illegible]

ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ท้องถิ่นได้ทันที
หากไม่ถูกต้อง



ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมิน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- ราคาประเมิน
- อัตราภาษี
- การใช้ประโยชน์
- ค่าภาษี

หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ
ยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภายในเวลาที่กำหนด

ภายในเดือนสิงหาคม 2563*

*เฉพาะปี 2563 เท่านั้น

ปีอื่นๆ เสียภาษีภายในเดือนเมษายน



บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??

ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแถว ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย

เว้นแต่กรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงแรม
- ที่พักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์ไทย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เจ้าของบ้าน

(ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)

- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

เลือกจะใช้สิทธิ์

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

****เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์**

ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น**

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เสียภาษีในอัตรา

“ที่อยู่อาศัย”

****เสียภาษีทุกหลัง
ตั้งแต่บาทแรก
ในอัตราอยู่อาศัย****

Timeline ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



****เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น****



- ☒ ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่
- ☒ สำรวจและตรวจสอบความถูกต้อง
- ☒ เสียภาษีให้ตรงเวลา

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 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. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

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

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ
(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 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	2,250,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



มาตรการดูแล ผลกระทบ

ยกเว้น		ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	บ้านหลังหลัก	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	ทรัพย์สินกลาง	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	องค์กรระหว่างประเทศ	(เช่น กีฬา พิดรภัณฑ์ ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ		บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร



ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่

ปี 2562

เกษตรกร

ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่)
เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท



ปี 2563

มูลค่า 18 ล้านบาท
ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละเขตละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ปี 2567

มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท
ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

****เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด****



*ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่
มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562
มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.01% หรือล้านละ 100 บาท



เจ้าของที่ดินเกษตรกรรม
(นิติบุคคล)

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
ปี 2562 3,600.-
ปี 2563 +25%

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

ปี 2563 3,950.-
ปี 2564 +50%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2564 4,300.-
ปี 2565 +75%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2565 4,650.-
ปี 2566

ปี 2566 5,000.-
เสียภาษีเดิมจำนวน

ปี 2567 6,000.-
(มูลค่าเป็น 60 ลบ.)



การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

1

ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร



10 ล้านบาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน
*ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น



50 ล้านบาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน

2



ลดภาษีลง
ร้อยละ

50%

ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3

เสียภาษีในอัตราต่ำ
0.02 - 0.10%



99.96%

ของบ้านหลังหลัก
ไม่ต้องเสียภาษี

0.04 %
ต้องเสียภาษี

หรือ 10,000 หลัง
ของทั้งประเทศ

*ข้อมูลปี 2558
จากสำนักงาน
สถิติแห่งชาติ

ผู้มีบ้านพักอาศัย



ปี 2562
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท
ตั้งแต่ปี 2563
ยกเว้น

บ้านหลังหลัก

*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.02% หรือล้านละ 200 บาท



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท
ปี 2562

เสียค่าภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
1,125.50
ปี 2563
+25%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,417.-
ปี 2564
+50%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,708.50
ปี 2565
+75%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

2,000.-
ปี 2566
เสียภาษีเต็มจำนวน

2,400.-
ปี 2567
(มูลค่าเพิ่ม 12 ล้านบาท)

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



ปัจจุบัน

เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ

ตัวอย่าง



อาคารพาณิชย์
แห่งหนึ่ง



ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทา
ภาษี

โดยให้ทยอยเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น



*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 โฉดตรา
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี
๒. สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๓. ทำบัญชีรายการที่ดิน แสดงประเภท จำนวน และขนาด
๔. กรมธนารักษ์ส่งราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ อปท.

เตรียมการ

อปท.

ประกาศบัญชีรายการที่ดิน แสดงประเภท จำนวน และขนาด

ประกาศราคาประเมิน อัตราภาษี และรายละเอียดที่จำเป็น ก่อนวันที่ ๑ กพ. ของปี

ประชาชนตรวจสอบ ไม่ถูกต้อง ขอแก้ไขต่อผู้บริหารท้องถิ่น

★ แจ้งการประเมินภายในเดือน กพ. ของทุกปี

ผู้เสียภาษีรับแจ้ง

★ ปัจจุบันผู้เสียภาษียื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีที่ อปท.

พอใจการประเมิน

ไม่พอใจการประเมิน

ประชาชนเสียภาษี

ยื่นคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน

ภายในเดือนเมษายน

หลังเดือนเมษายน

ผู้บริหารเห็นด้วย

ผู้บริหารไม่เห็นด้วย

ที่ อปท.

อปท. แจ้งเตือน

แจ้งผู้เสียภาษีเพื่อชำระภาษีหรือให้มารับเงินคืน (กรณีได้ชำระเงินแล้ว) ภายใน ๑๕ วัน

ผู้เสียภาษีอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้ง

ทางไปรษณีย์

๑. เสียก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๒๕
๒. เสียภายในกำหนดหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๕๐
๓. เสียเกินกำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับ ๑ เท่าของค่าภาษี
๔. เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของภาษีก้าง

ผ่านธนาคาร

ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วย

ฟ้องศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับคำวินิจฉัย

ผู้เสียภาษีเห็นด้วย

ชำระภาษี

ไม่เสียภาษีภายใน ๙๐ วัน อปท. มีอำนาจยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

อปท. ส่งข้อมูลการจัดเก็บ จำนวนภาษีที่จัดเก็บ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

มท. ประมวลผล

กค.

กกก.

หมายเหตุ

- การดำเนินการที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายเดิม
- ปีภาษีหมายถึง ปีปฏิทิน (๑ มค. ของปี)



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

๑. คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่รัฐบาลจะนำมาใช้เพื่อจัดเก็บภาษีเพิ่มเติม เนื่องจากรัฐบาลมีรายได้จากภาษีประเภทอื่นไม่เพียงพอจากรายจ่ายของรัฐบาลใช้หรือไม่

คำตอบ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ใช่การเก็บภาษีประเภทใหม่ แต่เป็นการปรับปรุงการเก็บภาษีที่มีอยู่เดิมหรือเป็นภาษีที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือรายได้ของรัฐบาล

๒. คำถาม เหตุใดจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

คำตอบ เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ เป็นกฎหมายที่ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว ทำให้การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับมีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน อันส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ไม่เพียงพอสำหรับพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม กล่าวคือ

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จะใช้ “ค่ารายปี” หรือ “ค่าเช่าต่อปี” เป็นฐานในการประเมินภาษี** จึงเข้าซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน และการประเมินค่ารายปีก็ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ นอกจากนี้ อัตราภาษีก็นับว่าสูงมาก คือ ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปี ซึ่งเทียบเท่ากับค่าเช่าหนึ่งเดือนครึ่ง

*เอกสารเผยแพร่ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง (<http://www.fpo.go.th>) ทั้งนี้ โดยนำแผนภาพ (อินโฟกราฟิก) รวมทั้งสาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ข้อมูลเป็นปัจจุบัน

อนึ่ง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๓๐ ก หน้า ๒๑ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ และกำหนดให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป ดังนั้น จึงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓.

**“ค่ารายปี” หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า”.



ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ จะใช้ “ราคาปานกลางของที่ดิน” ซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ ๔ ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีในปี พ.ศ. ๒๕๒๑ - ๒๕๒๔ และยังมี การลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก รวมทั้งอัตราภาษีก็มีการกำหนดตามชั้นของ ราคาปานกลางที่ดินซึ่งมีถึง ๓๔ ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงจะเสียภาษีในอัตราเฉลี่ย ที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ



๓. **คำถาม** การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคาดว่าจะมีประโยชน์อย่างไรบ้าง

คำตอบ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะก่อให้เกิดประโยชน์ในประการที่สำคัญ ดังนี้

(๑) **ลดความเหลื่อมล้ำ** โดยผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าสูงจะมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำกว่า ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

(๒) **เพิ่มประสิทธิภาพ** โดยจะลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี กระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมทั้งกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

(๓) **เพิ่มรายได้** โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีรายได้เพียงพอที่จะนำไปใช้ในการลงทุน และจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่มากขึ้น

(๔) **ส่งเสริมการมีส่วนร่วม** โดยจะกระตุ้นให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีการจัดเก็บภาษีเป็นไปอย่างทั่วถึงและเป็นธรรมหรือไม่ รวมถึงติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งเก็บจากประชาชนในพื้นที่ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและตรงกับความต้องการของประชาชนหรือไม่



๔. **คำถาม** ใครคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำตอบ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

(๑) เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๒) เจ้าของอาคารชุด

(๓) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

๕. **คำถาม** หน่วยงานใดทำหน้าที่จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำตอบ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น อันได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา แต่ไม่รวมถึงองค์การบริหารส่วนจังหวัด





๖. คำถาม ทรัพย์สินประเภทใดบ้างที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำตอบ ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีประกอบด้วยทรัพย์สินต่าง ๆ ดังนี้

(๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

(๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

(๔) ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย

(๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

(๙) ทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งมีได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

(๑๐) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๗. คำถาม ภาระภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปีจะต้องคำนวณอย่างไร

คำตอบ “ฐานภาษี” เพื่อการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ **มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง** โดยการคำนวณภาระภาษีในแต่ละกรณีมีวิธีการ ดังนี้

- **ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง**

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ที่ดิน

- **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

- **ห้องชุด**

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

ทั้งนี้ กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด รวมทั้งกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคา



๘. **คำถาม** สิ่งปลูกสร้างมีการหักค่าเสื่อมราคาอย่างไร

คำตอบ การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ : ปี)
ตึก	๑ - ๑๐	๑
	๑๑ - ๔๒	๒
	๔๓ เป็นต้นไป	๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	๑ - ๕	๒
	๖ - ๑๕	๔
	๑๖ - ๒๑	๕
	๒๒ เป็นต้นไป	๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน
ไม้	๑ - ๕	๓
	๖ - ๑๕	๕
	๑๖ - ๑๘	๗
	๑๙ เป็นต้นไป	๙๓ ตลอดอายุการใช้งาน

๙. **คำถาม** สิ่งปลูกสร้างใดบ้างที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำตอบ สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องนำมาคำนวณหามูลค่าเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

๑๐. **คำถาม** ผู้เสียภาษีสามารถตรวจสอบได้หรือไม่ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการประเมินภาษีอย่างถูกต้อง

คำตอบ ผู้เสียภาษีสามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีนั้น และหากผู้เสียภาษีเห็นว่าข้อเท็จจริงตามประกาศดังกล่าวไม่ถูกต้อง สามารถคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนและแก้ไขให้ถูกต้องได้

๑๑. **คำถาม** อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการกำหนดไว้อย่างไร

คำตอบ อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นอัตราเพดานภาษีสูงสุด ไม่ใช่อัตราที่จะใช้จัดเก็บจริง โดยจะแบ่งอัตราตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราเพดานภาษี (ร้อยละ)
๑. ประกอบเกษตรกรรม	๐.๑๕
๒. เป็นที่อยู่อาศัย	๐.๓
๓. ประโยชน์อื่น ๆ เช่น พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	๑.๒
๔. ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	๑.๒



ทั้งนี้ ใน ๒ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดให้ใช้อัตราภาษี ดังนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๗๕	๐.๐๑
๗๕	๑๐๐	๐.๐๓
๑๐๐	๕๐๐	๐.๐๕
๕๐๐	๑,๐๐๐	๐.๐๗
๑,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๑

(๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๒๕	๐.๐๓
๒๕	๕๐	๐.๐๕
๕๐	ขึ้นไป	๐.๑

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๔๐	๐.๐๒
๔๐	๖๕	๐.๐๓
๖๕	๙๐	๐.๐๕
๙๐	ขึ้นไป	๐.๑

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (๒) และ (๓)

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	๐.๐๒
๕๐	๗๕	๐.๐๓
๗๕	๑๐๐	๐.๐๕
๑๐๐	ขึ้นไป	๐.๑



(๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย อาทิ พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	๐.๓
๕๐	๒๐๐	๐.๔
๒๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐	๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๗

(๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	๐.๓
๕๐	๒๐๐	๐.๔
๒๐๐	๑,๐๐๐	๐.๕
๑,๐๐๐	๕,๐๐๐	๐.๖
๕,๐๐๐	ขึ้นไป	๐.๗

อนึ่ง การกำหนดอัตราภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกันให้มีอัตราเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจในการประเมินภาษีและไม่เกิดการบิดเบือน





๑๒. คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างไร

คำตอบ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ “ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ” จะถูกเก็บภาษีในอัตราที่สูง และจะปรับเพิ่มสูงขึ้นทุก ๆ ๓ ปี ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บ ดังนี้

ปีที่	อัตราภาษี (ร้อยละ)
๑ - ๓	๑.๒
๔ - ๖	๑.๕
ทุก ๆ ๓ ปี	เพิ่มขึ้นอีก ๐.๓

๑๓. คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระภาษีหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ กฎหมายมีการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

(๑) การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

(๒) การลดและยกเว้นภาษีโดยผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในกรณีต่อไปนี้

- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ
- กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้

(๓) การยกเว้นภาษีใน ๓ ปีแรก โดยใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายกำหนดให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น “บุคคลธรรมดา” และ “ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม”

(๔) การบรรเทาการชำระภาษีใน ๓ ปีแรก โดยใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายกำหนดให้ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี ดังนี้

- ปีที่ ๑ ร้อยละ ๒๕ ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๒ ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ ๓ ร้อยละ ๗๕ ของจำนวนภาษีที่เหลือ



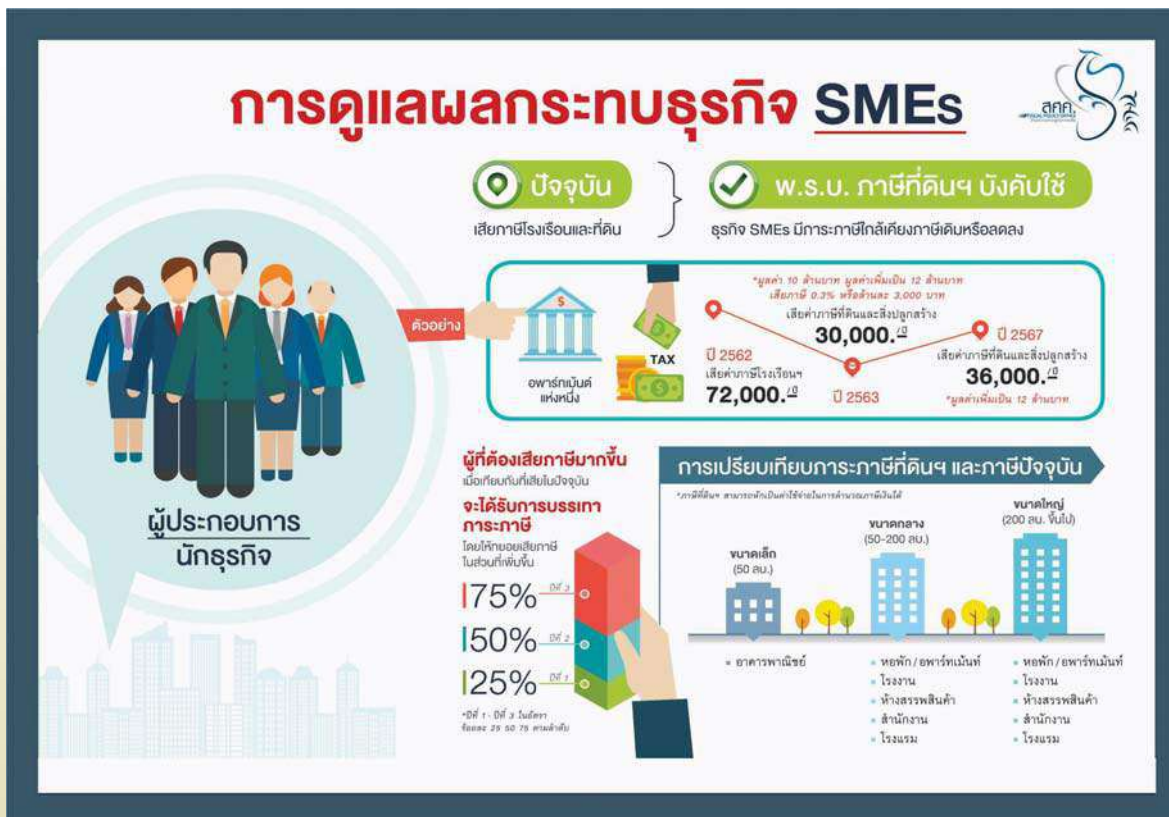
๑๔. คำถาม การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีผลกระทบต่อเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะได้รับยกเว้นภาษี กล่าวคือ

ภาคเกษตรกรรม : เนื่องจากที่ดินเกือบทั้งหมดที่เกษตรกรใช้ทำการเกษตรกรรม หรือคิดเป็นร้อยละ ๙๙.๙๙ ของที่ดินเกษตรทั่วประเทศ (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. ๒๕๕๖) มีมูลค่าต่ำกว่า ๕๐ ล้านบาท ซึ่งอัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บอยู่ที่ร้อยละ ๐ ดังนั้น เกษตรกร โดยเฉพาะเกษตรกรรายย่อยจะไม่ได้รับผลกระทบ แต่จะได้ประโยชน์จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เจ้าของที่พักอาศัย : เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักเกือบทั้งหมดจะได้รับการยกเว้นภาษี เนื่องจากที่พักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ ๙๙.๙๖ ของที่พักอาศัยทั้งหมด (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. ๒๕๕๖) ส่วนที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักที่มีมูลค่าสูงกว่า ๕๐ ล้านบาท ซึ่งทั่วประเทศมีทั้งหมดประมาณ ๘,๕๐๐ หลัง จะต้องเสียภาษีโดยคำนวณจากมูลค่าของทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เกินกว่า ๕๐ ล้านบาท







๑๕. คำถาม บ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองกับบ้านที่ให้ผู้อื่นเช่าจะเสียภาษีเหมือนกันหรือไม่

คำตอบ บ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะเสียภาษีแตกต่างกัน โดยบ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองจะต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัย แต่การให้เช่าบ้านเป็นการทำธุรกิจ ซึ่งเจ้าของได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่าดังกล่าว จึงต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น ๆ เช่นเดียวกับห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์และห้องชุดที่มีสิทธิการเช่าระยะยาว

๑๖. คำถาม เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจขนาดเล็ก และ SMEs จะได้รับผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

คำตอบ ไม่ได้ได้รับผลกระทบ เพราะอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมายจะใกล้เคียงกับอัตราภาษีที่เสียอยู่ในปัจจุบัน

๑๗. คำถาม กรณีธุรกิจบางประเภทที่มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาในเชิงธุรกิจ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการขาย ตลอดจนที่ดินที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา จะมีการจัดเก็บภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพหรือไม่ ซึ่งจะทำให้ภาระต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น

คำตอบ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งเป็นการลดภาระภาษีที่ประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกผู้ประกอบการผลักภาระมาให้ กฎหมายจึงลดอัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นิติบุคคลใช้ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย โดยให้จัดเก็บภาษีในอัตราต่ำเป็นเวลา ๓ ปี อย่างไรก็ตาม จะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทดังกล่าวเพื่อให้เกิดความชัดเจนต่อไป

๑๘. คำถาม กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่

คำตอบ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดที่ไม่มีการนำไปหาประโยชน์ตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑๙. คำถาม กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท เช่น กรณีอาคาร ๒ ชั้นที่เจ้าของเปิดเป็นร้านค้าที่ชั้นล่าง ส่วนชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัยของตนเอง จะเสียภาษีในอัตราใด

คำตอบ เสียภาษีตามลักษณะของการใช้ประโยชน์จริง



อัตราที่อยู่อาศัย

อัตราอื่น ๆ

(พาณิชยกรรม)



๒๐. คำถาม จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อใด

คำตอบ แม้ว่าพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ที่ผ่านมาแล้วก็ตาม แต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ กฎหมายได้กำหนดให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป ดังนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ทั้งนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการออกกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศตามพระราชบัญญัตินี้ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๒๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติมีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถดำเนินการได้ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติรายงานเหตุผลที่ไม่อาจดำเนินการได้ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ **จ**

ประโยชน์ที่ได้รับ

-  เสริมสร้างความเป็นธรรม
-  ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่
-  ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล
-  กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
-  สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน
-  ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.
-  ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาท้องถิ่น

ภาษีป้าย

ภาษีป้าย หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ไม่ว่าจะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่ วัตถุใด ๆ ด้วยอักษรภาพหรือเครื่องหมายที่เขียนแกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย คือ เจ้าของป้าย หรือผู้ครอบครองป้ายในกรณีไม่มีผู้อื่นยื่นแบบแสดงรายการ ภาษีป้าย หรือเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่ เสียภาษีป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัวผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองอาคาร หรือที่ดินป้ายนั้นติดตั้ง หรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ

อัตราภาษีป้าย

๑. ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน คิดภาษี ๕๐๐ ตร.ซม. ต่อ ๓ บาท
๒. ป้ายที่มีอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศหรือปนกับภาพ และหรือเครื่องหมาย คิดภาษี ๕๐๐ ตร.ซม. ต่อ ๒๐ บาท
๓. (ก) ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมียภาพและหรือเครื่องหมายใด ๆ
(ข) ป้ายที่มีอักษรไทยทั้งหมด หรือบางส่วนอยู่ได้และหรืออยู่ต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ คิดภาษี ๕๐๐ ตร.ซม. ต่อ ๔๐ บาท

ป้ายเมื่อคำนวณพื้นที่จำนวนเงินภาษีไม่ถึงป้ายละ ๒๐๐ ให้เสียภาษีป้ายละ ๒๐๐ บาท

เอกสารหลักฐานที่นำมาใช้ในการติดต่อ

๑. สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาหนังสือรับรองสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
๓. รายละเอียดเกี่ยวกับป้าย ทั้งลักษณะข้อความ ภาพขนาดรูปร่าง และรูปตัวของป้าย (ถ้ามี)
๔. สถานที่ติดตั้งหรือแสดงป้าย
๕. หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากร (กรณีมอบอำนาจ)

กำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีป้าย

- เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.๑) ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี
- ในกรณีที่ติดตั้งหรือแสดงป้ายภายหลังเดือนมีนาคมหรือติดตั้งหรือแสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิม หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายอันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันติดตั้งหรือแสดงป้าย หรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลงแก้ไขแล้วแต่กรณี

การชำระภาษี

- ให้เจ้าของป้ายชำระภาษีป้ายภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งการประเมิน
- ป้ายที่เริ่มติดตั้ง หรือแสดงในปีแรกให้เสียภาษีป้าย ตั้งแต่วันที่ติดตั้ง จนถึงงวดสุดท้ายของปี (คิดภาษีป้าย เป็นรายงวด งวดละ ๓ เดือน)

งวด ๑ มกราคม - มีนาคม	= ๑๐๐ %
งวด ๒ เมษายน - มิถุนายน	= ๗๕ %
งวด ๓ กรกฎาคม - กันยายน	= ๕๐ %
งวด ๔ ตุลาคม - ธันวาคม	= ๒๕ %

เงินเพิ่ม

- ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในกำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษี
- ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายไม่ถูกต้อง ทำให้จำนวนเงินที่จะต้องเสียภาษีป้ายลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษีป้ายที่ประเมินเพิ่มเติม
- ไม่ชำระภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๒ ต่อเดือนของค่าภาษีป้าย

บทกำหนดโทษ

๑. ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐,๐๐๐ บาท
๒. ผู้ใดโดยรู้หรือจงใจแจ้งความเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ หรือพยายามหลีกเลี่ยงภาษีป้ายต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ
๓. ผู้ใดไม่แจ้งรับโอนป้าย หรือไม่แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยในสถานที่ประกอบกิจการ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐,๐๐๐ บาท

ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย

๑. ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย ป้ายเดิม (กรณีปกติ)

๑.๑ เอกสารที่ต้องใช้ในการติดต่อ

- ใบเสร็จรับเงินของปีที่ผ่านมา
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- ทะเบียนพาณิชย์ หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน
- แผนที่ตั้งพอสังเขป
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่สามารถมาติดต่อด้วยตนเอง)

๑.๒ ขั้นตอนการให้บริการ

- ยื่นแบบประเมินภาษี
- ตรวจสอบเอกสารเพื่อประเมินภาษี
- ออกใบเสร็จรับเงิน

๒. ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย ป้ายเดิม (กรณีเอกสารไม่ชัดเจนครบถ้วน)

๒.๑ เอกสารที่ต้องใช้ในการติดต่อ

-

๒.๒ ขั้นตอนการให้บริการ

- ยื่นแบบประเมินภาษี
- ตรวจสอบ
- ขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม ออกสำรวจตรวจสอบป้าย
- คำนวณค่าภาษี แจ้งให้ผู้ยื่นเสียภาษีทราบ
- ออกใบเสร็จรับเงิน

๒.๓ ระยะเวลาดำเนินการ

- โดยประมาณ ๑ วันทำการ

๓. ขั้นตอนการเสียภาษีป้าย ป้ายใหม่

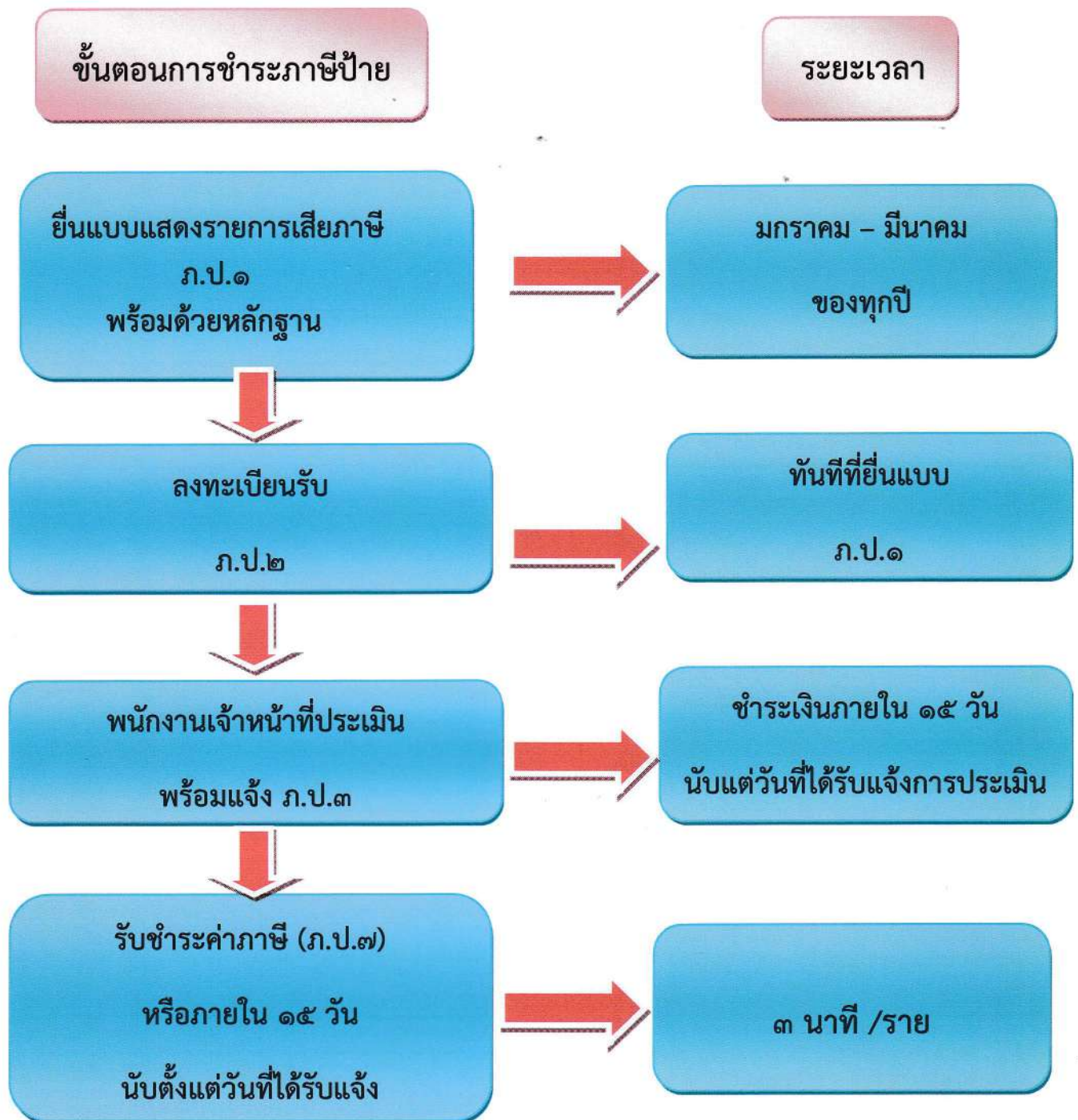
๓.๑ เอกสารที่ต้องใช้ในการติดต่อ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้าน
- ทะเบียนพาณิชย์ หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน
- แผนที่ตั้งพอสังเขป
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่สามารถมาติดต่อด้วยตนเอง)

๓.๒ ขั้นตอนการให้บริการ

- ยื่นแบบประเมินภาษี
- ตรวจสอบ
- ขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม ออกสำรวจตรวจสอบป้าย
- คำนวณค่าภาษี แจ้งให้ผู้ยื่นเสียภาษีทราบ
- ออกใบเสร็จรับเงิน

แผนผังขั้นตอนการชำระภาษีป้าย



เอกสารประกอบการพิจารณา

๑. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
๒. ใบเสร็จรับเงินค่าภาษีป้ายปีที่ผ่านมา (ภ.ป.๓)

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอการจดทะเบียนพาณิชย์

ในการจดทะเบียนพาณิชย์แต่ละประเภท ผู้ขอจดทะเบียนต้องเตรียมคำขอและเอกสารประกอบสำหรับการจดทะเบียนเรื่องนั้นๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดที่ปรากฏดังต่อไปนี้

๑. จดทะเบียนพาณิชย์ (ตั้งใหม่)

๑.๑ บุคคลธรรมดา

ลำดับที่	เอกสารประกอบการจดทะเบียน
๑	แบบ ทพ.
๒	สำเนาบัตรประจำตัวของผู้ประกอบพาณิชย์กิจ (กรณีมอบอำนาจให้จดทะเบียน)
๓	กรณีผู้ประกอบพาณิชย์กิจเป็นเจ้าบ้าน ให้แสดงทะเบียนบ้านต่อนายทะเบียน เว้นแต่มิได้เป็นเจ้าบ้านต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้ (๑) หนังสือให้ความยินยอมใช้สถานที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ หรือ (๒) สำเนาสัญญาเช่าสถานที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่
๔	แผนที่แสดงสถานที่ซึ่งใช้ประกอบพาณิชย์กิจ และสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงโดยสังเขป
๕	หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)
๖	กรณีประกอบพาณิชย์กิจการขาย หรือให้เช่า แผ่นซีดี แอปบันทึก วิดิทัศน์ แผ่นวิดิทัศน์ ดีวีดี หรือแผ่นวิดิทัศน์ ระบบดิจิทัล เฉพาะที่เกี่ยวกับการบันเทิง ให้ส่งสำเนาหนังสืออนุญาต หรือหนังสือรับรองให้เป็นผู้จำหน่ายหรือให้เช่าสินค้าดังกล่าวจากเจ้าของลิขสิทธิ์ของสินค้าที่ขายหรือให้เช่าหรือสำเนาใบเสร็จรับเงินตามประมวลรัษฎากร หรือหลักฐานการซื้อขายจากต่างประเทศ
๗	กรณีประกอบพาณิชย์กิจการค้าอัญมณีหรือ เครื่องประดับซึ่งประดับด้วยอัญมณี ต้องดำเนินการและให้ตรวจสอบและเรียกหลักฐานแสดงจำนวนเงินทุน โดยเชิญผู้ประกอบพาณิชย์กิจมาให้ข้อเท็จจริงของแหล่งที่มาของเงินทุน หรือชี้แจงเป็นหนังสือพร้อมแนบหลักฐานดังกล่าวแทนก็ได้
๘	กรณีประกอบพาณิชย์กิจโรงงานแปรรูป แกะสลัก และการทำหัตถกรรมจากงาช้าง การค้าปลีกส่งงาช้างและผลิตภัณฑ์จากงาช้าง ให้ส่งสำเนาใบอนุญาตค้างาช้าง

คำแนะนำ

- จัดทะเบียนตั้งใหม่ : ทะเบียนพาณิชย์
 - แบบ ทพ. (ใช้ทั้ง 2 หน้า)
 - หนังสือมอบอำนาจ
 - รายละเอียดเกี่ยวกับเว็บไซต์

- [] สำนักงานกลางทะเบียนพาณิชย์
 [] สำนักงานทะเบียนพาณิชย์
 อำเภอ
 จังหวัด



คำขอจดทะเบียน

(เฉพาะเจ้าหน้าที่)

เลขรับที่
 รับวันที่

เลขที่คำขอเดิม
 ทะเบียนเลขที่

ประเภทคำขอ

- [] จดทะเบียนพาณิชย์ (ให้กรอก [1] - [8] ส่วน [9] - [12] ให้เลือกกรอกตามแต่กรณี)
 [] จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงรายการ [] [] [] [] ตั้งแต่วันที่ เป็นดังนี้ (ให้กรอกเฉพาะรายการซึ่งประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลง)
 [] จดทะเบียนเลิกประกอบพาณิชย์ ตั้งแต่วันที่ (ให้กรอกรายการเฉพาะใน [1] [2] และ [5])

[1] ชื่อผู้ประกอบการพาณิชย์ อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ
 ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

[2] ชื่อที่ใช้ในการประกอบพาณิชย์ ภาษาไทย
 ภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี)

[3] ชนิดแห่งพาณิชย์ รหัสสำหรับเจ้าหน้าที่

(1) .....	.....	.....	.....	.....
(2) .....	.....	.....	.....	.....
(3) .....	.....	.....	.....	.....
(4) .....	.....	.....	.....	.....

[4] จำนวนเงินทุนที่นำมาใช้ในการประกอบพาณิชย์เป็นประจำ จำนวน บาท (.....)

[5] ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย
 ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
 จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

[6] ชื่อผู้จัดการ อายุ ปี สัญชาติ ที่อยู่เลขที่
 หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

[7] วันที่เริ่มต้นประกอบพาณิชย์ในประเทศไทย ตั้งแต่วันที่

[8] วันที่ขอจดทะเบียนพาณิชย์

[9] รับโอนพาณิชย์นี้จาก สัญชาติ ที่อยู่เลขที่
 หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร
 ชื่อที่ใช้ในการประกอบพาณิชย์ โอนเมื่อวันที่
 สาเหตุที่โอน

[10] ที่ตั้งสำนักงานสาขา เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย
 ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
 จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร
 ที่ตั้งโรงเก็บสินค้า เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย
 ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
 จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

ตัวแทนค้าต่าง คือ ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่

ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร.....

[11] ชื่อ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ตำบลที่อยู่ และจำนวนทุนลงหุ้นของผู้เป็นหุ้นส่วน และจำนวนเงินทุนของห้างหุ้นส่วน

ผู้เป็นหุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วน/ผู้เป็นหุ้นส่วนเข้าใหม่ มีจำนวนคน ดังนี้

(1) อายุปี เชื้อชาติ สัญชาติ.....

ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย.....

ถนน ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

ลงหุ้นด้วย จำนวนบาท (ลงลายมือชื่อ).....

(2) อายุปี เชื้อชาติ สัญชาติ

ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย.....

ถนน ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

ลงหุ้นด้วย จำนวนบาท (ลงลายมือชื่อ)

(3) อายุปี เชื้อชาติ สัญชาติ.....

ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย.....

ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต.....

จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

ลงหุ้นด้วย จำนวนบาท (ลงลายมือชื่อ)

[12] จำนวนเงินทุน จำนวนหุ้น และมูลค่าหุ้นของบริษัทจำกัด จำนวนและมูลค่าหุ้นที่บุคคลแต่ละสัญชาติถืออยู่

ทุนจดทะเบียนบาท แบ่งออกเป็นหุ้น มูลค่าหุ้นละบาท

สัญชาติ ถือหุ้นหุ้น สัญชาติ ถือหุ้นหุ้น

สัญชาติ ถือหุ้นหุ้น สัญชาติ ถือหุ้นหุ้น

[13] ผู้เป็นหุ้นส่วนออกหรือตาย จำนวนคน ดังนี้ (ใช้กรณีของจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงรายการตามข้อ 11)

(1) อายุปี เชื้อชาติ สัญชาติ

ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย

ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต.....

จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

(2) อายุปี เชื้อชาติ สัญชาติ

ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย

ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต.....

จังหวัด โทรศัพท์ โทรสาร

[14] อื่น ๆ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้ประกอบการพาณิชย์

(.....)

บันทึกนายทะเบียนพาณิชย์

รับจดทะเบียน ณ วันที่

(ลงลายมือชื่อ).....นายทะเบียนพาณิชย์

(.....)

หนังสือมอบอำนาจ

เขียนที่

วันที่

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบอำนาจให้

..... ซึ่งเป็นผู้ถือบัตร

เลขที่ ซึ่งออกให้ ณ

..... เมื่อวันที่

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย

ถนน แขวง (ตำบล)

เขต (อำเภอ) จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์ (ของผู้รับมอบอำนาจ) เป็นผู้มาขอยื่น

จดทะเบียน

(พาณิชย์, เปลี่ยนแปลง, เลิกพาณิชย์กิจ)

ของ ต่อนายทะเบียนพาณิชย์ แทนข้าพเจ้า

(ชื่อที่ใช้ในการประกอบพาณิชย์กิจ)

ตลอดจนให้มีอำนาจแก้ไขถ้อยคำหรือข้อความใดๆ ในคำขอจดทะเบียนได้ทั้งสิ้น และให้มีอำนาจรับทราบคำสั่งจากนายทะเบียนพาณิชย์ แทนข้าพเจ้าด้วย

ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบซึ่งอาจจะมีขึ้นเนื่องจากการรับมอบอำนาจนี้โดยสิ้นเชิง

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้มอบอำนาจ

(.....)

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้มอบอำนาจ

(.....)

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้รับมอบอำนาจ

(.....)

(ลงลายมือชื่อ).....พยาน

(.....)

เอกสารประกอบการจดทะเบียนพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

* 1 คำขอ : 1 เว็บไซต์

ชื่อผู้ประกอบการพาณิชย์กิจ.....ทะเบียนเลขที่.....

เฉพาะข้อ 1 – ข้อ 4 กรุณาระบุข้อความภาษาอังกฤษ

รายละเอียดเกี่ยวกับเว็บไซต์

1. ชื่อผู้ประกอบการ (Owner Name)	
2. ชื่อที่ใช้ในการประกอบพาณิชย์กิจ (Company Name)	
3. ที่อยู่ตามใบทะเบียนพาณิชย์ (Address)	
4. ชื่อเว็บไซต์ (Website)	
5. โปรดเลือกหมวดหมู่ของเว็บไซต์ (Type Of Business)	☐ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ไอที และซอฟต์แวร์ ☐ จดโดเมน/ออกแบบเว็บไซต์ ☐ บันเทิง และนันทนาการ ☐ เกมส์/ของเล่น/ของขวัญ/เบ็ดเตล็ด ☐ เครื่องมือเครื่องใช้อุตสาหกรรม ☐ การแพทย์ และสุขภาพ ☐ ห้องเที่ยว/จองตั๋ว/จองโรงแรม/เช่ารถ ☐ ออกแบบตกแต่งอาคารและสถานที่ ☐ การศึกษา ☐ การเงิน กฎหมาย บัญชี และให้คำปรึกษาอื่นๆ ☐ ยานยนต์และอะไหล่ ☐ เครื่องมือสื่อสาร/กล้อง ☐ แฟชั่น/เครื่องแต่งกาย/เครื่องประดับ ☐ อาหาร และเครื่องดื่ม ☐ ศิลปะและวัฒนธรรม ☐ บริการให้เช่าอุปกรณ์ เครื่องมือ และเครื่องยนต์ ☐ เครื่องอุปโภค/บริโภคประจำวัน ☐ ข้าว/สื่อ/โฆษณา ☐ เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่ง ☐ อุปกรณ์กีฬา/นันทนาการ ☐ วัสดุก่อสร้าง/เครื่องมือ/อุปกรณ์ก่อสร้าง ☐ ธุรกิจอื่น
6. ชนิดแห่งพาณิชย์กิจ (ระบุข้อความเพิ่มเติมจากข้อ 5 ว่าเว็บไซต์ของท่านดำเนินธุรกิจซื้อขายสินค้าหรือบริการใด)	☐ ขายปลีกสินค้า..... ☐ ขายส่งสินค้า..... ☐ บริการ ☐ บริการอินเทอร์เน็ต (Internet Service Provider : ISP) ☐ ให้เช่าพื้นที่ของเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (Web Hosting) ☐ บริการตลาดกลางในการซื้อขายสินค้าหรือบริการ (E-Marketplace)
7. ระบบส่งของ/ส่งซื้อสินค้าที่ใช้	☐ ระบบตะกร้า ☐ ระบบรถยกฟอร์ม ☐ e-Mail ☐ โทรศัพท์ ☐ โทรสาร ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ.....)
8. วิธีการชำระเงิน	☐ ชำระเงินแบบออฟไลน์ (โอนเงินผ่านธนาคาร ชำระเงินทางไปรษณีย์ ชำระเงินกับพนักงาน เป็นต้น) ☐ ชำระเงินออนไลน์ ผ่านบัตรเครดิต ☐ ชำระเงินออนไลน์ ผ่านระบบ e-Banking ☐ ชำระเงินออนไลน์ ผ่านตัวกลางชำระเงิน เช่น PayPal, PaySbuy เป็นต้น ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ.....)
9. วิธีการส่งสินค้า	☐ บริษัทขนส่ง ☐ ไปรษณีย์ ☐ พนักงานส่งสินค้า ☐ Download ☐ e-Mail ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ.....)
10. จำนวนเงินทุน (ที่ใช้ในการทำพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์)	
11. หมายเลขโทรศัพท์ (Telephone)	
12. หมายเลขโทรสาร (Fax)	
13. e-Mail (ที่ใช้ในการขอรับ Source Code)	
14. ชื่อผู้จัดการ	
15. สำนักงานที่จดทะเบียน	

แผนผังขั้นตอนการจดทะเบียนพาณิชย์
กรณีขอจดทะเบียนใหม่

ผู้มายื่นความประสงค์จดทะเบียนพาณิชย์

หลักฐานที่ต้องเตรียม

๑. กรอกแบบฟอร์ม ทพ.
๒. สำเนาบัตรประชาชน
๓. สำเนาทะเบียนบ้าน
๔. กรณีเช่าพื้นที่ ต้องมีสัญญาเช่า สำเนาบัตรประชาชน/ทะเบียนบ้านผู้ให้เช่า
๕. กรณีไม่ใช่เจ้าของบ้านต้องมีหนังสือยินยอมให้ใช้สถานที่
๖. กรณีมอบอำนาจ หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ สำเนาบัตรประชาชน/ทะเบียนบ้าน ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
๗. รูปถ่ายหน้าร้าน เห็นชื่อร้านและที่อยู่ชัดเจน
๘. แผนที่ตั้งของกิจการ

นายทะเบียนตรวจพิจารณาเอกสาร/แจ้งผล ๓๐ นาที

นายทะเบียนรับจดทะเบียน/เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลเข้าระบบ/
จัดเตรียมใบสำคัญการจดทะเบียน/หนังสือ

แจ้งผู้ประกอบการชำระเงินค่าธรรมเนียม ๕๐ บาท

นายทะเบียนตรวจเอกสารและลงนาม/
มอบใบทะเบียนพาณิชย์ ให้แก่ผู้ยื่นคำขอ

แผนผังขั้นตอนการจดทะเบียนพาณิชย์
กรณีขอเปลี่ยนแปลง

ผู้มายื่นความประสงค์จดทะเบียนพาณิชย์

หลักฐานที่ต้องเตรียม

๑. กรอกแบบฟอร์ม ทพ.
๒. สำเนาบัตรประชาชน
๓. สำเนาทะเบียนบ้าน
๔. ใบทะเบียนพาณิชย์ของเดิม
๕. กรณีมอบอำนาจ หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ สำเนาบัตรประชาชน/ ทะเบียนบ้าน ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร หลักฐาน

เจ้าหน้าที่พิมพ์ใบทะเบียนพาณิชย์(แบบ พค.๐๔๐๓)
ยื่นต่อนายทะเบียนพาณิชย์เพื่อขออนุญาต

แจ้งผู้ประกอบการ

เสียค่าธรรมเนียม ๒๐ บาท
พร้อมรับใบทะเบียนพาณิชย์

แผนผังขั้นตอนการจดทะเบียนพาณิชย์
กรณีขอยกเลิกใบทะเบียนพาณิชย์

ผู้มายื่นความประสงค์จดทะเบียนพาณิชย์



๑. กรอกแบบฟอร์ม ทพ.
๒. สำเนาบัตรประชาชน
๓. สำเนาทะเบียนบ้าน
๔. ใบทะเบียนพาณิชย์ตัวจริง



เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร หลักฐาน



เจ้าหน้าที่พิมพ์ใบทะเบียนพาณิชย์(แบบ พค.๐๔๐๓)
ยื่นต่อนายทะเบียนพาณิชย์เพื่อขอยกเลิกใบทะเบียนพาณิชย์



แจ้งผู้ประกอบการ



เสียค่าธรรมเนียม ๒๐ บาท
พร้อมรับใบเสร็จ