



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราง
ที่ ปช.๗๑๘๐๑.๒/๑ วันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๖๓

เรื่อง รายงานผลการเข้าอบรมโครงการฝึกอบรมบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราง

ตามคำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราง ที่ ๘/๒๕๖๓ ให้พนักงานส่วนตำบลเดินทางไปราชการ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๓ “โครงการฝึกอบรมบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเตรียมความพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” รุ่นที่ ๓๕ ระหว่างวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๓ - ๑๗ มกราคม ๒๕๖๓ ณ โรงแรมสตีลรีสอร์ท นครนายก นั้น

บัดนี้ การเข้าอบรมตามโครงการดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงขอรายงานผลการเข้าอบรมตามรายละเอียดเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นางสาวกมลชนก มิ่งมิตร)
คนงานทั่วไป

(นางสาววิไลวรรณ สิวัง)
เจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้ปฏิบัติงาน

(นางสุรินทร์ เมฆขยาย)
ผู้อำนวยการกองคลัง

(นายวิศักดิ์ ศรีทองกิติกุล)
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราง

(นายพนอ เดชวัน)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราง

รายงานผลการเข้าร่วมอบรม
องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

๑. ชื่อโครงการ

โครงการฝึกอบรมบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเตรียมพร้อมรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

๒. หน่วยงานที่จัด

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

๓. ระยะเวลาการฝึกอบรม

๑๕ - ๑๗ มกราคม ๒๕๖๓

๔. สถานที่ฝึกอบรม

โรงแรมสตีลรีสอร์ท จังหวัด นครนายก

๕. สรุปเนื้อหาสาระที่ผู้เข้ารับการฝึกอบรมได้รับจากการศึกษาอบรม

วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๓

แนวทางการจัดเก็บภาษีและอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เกษตรกรรม ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม ด้านพื้นที่เกษตรกรรมของบุคคลธรรมดาไม่ต้องเสียภาษี ๓ ปีแรก ส่วนปีที่ ๔ เป็นต้นไป มูลค่าที่ดิน ๕๐ ล้านบาทแรกจะได้รับการยกเว้นจากนั้นที่มูลค่า ๕๑ ล้านบาทขึ้นไปถึง ๗๕ ล้านบาท เสียอัตรา ๐.๐๑% มูลค่า ๗๕-๑๐๐ ล้านบาท อัตรา ๐.๐๓% ส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่า มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท เสียอัตรา ๐.๓% และเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี การเกษตร ไม่จำเป็นต้องขึ้นทะเบียน (รอพระราชกฤษฎีกา สิ้นเดือนมกราคม อีกครั้ง)
- ที่อยู่อาศัย บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาทยกเว้น ภาษี ส่วนเป็นเจ้าของบ้านไม่ใช่เจ้าของที่ดิน มูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาทยกเว้นภาษี
- ใช้ประโยชน์อื่นๆ เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓๐-๐.๗๐%
- ที่ดินว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ช่วง ๒ ปีแรก คือ ๒๕๖๓-๒๕๖๔ เจ้าของจะต้องเสีย ภาษีแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ ๐.๓๐-๐.๗๐% หากทิ้งร้างติดต่อกัน ๓ ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% และจะเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

การผ่อนชำระ สามารถผ่อนชำระได้ ๓ งวด เดือน เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน

วันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๓

- เอกสารสิทธิ์ตามกฎหมายที่ดิน

โฉนด , นส.๓ นส.๓ก สปก.๔ -๐๑

- การใช้รหัสประเภทสิ่งก่อสร้างต่างๆ

- การใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- การคำนวณภาษี กรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน

พาณิชย์กรรม = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษีอื่นๆ

เกษตรกรรม = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษีเกษตรกรรม

กรณีบุคคลธรรมดา ยกเว้น ๕๐ ล้านบาท

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม

ฐานภาษีมูลค่าที่ดิน คือ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้นๆ

เช่น จำนวนเนื้อที่ดิน ๑๐ ไร่ คิดเป็น ๔,๐๐๐ ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ

๑,๐๐๐ บาท ฐานภาษี คือ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

พื้นที่สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด กว้าง x ยาว x จำนวนชั้น) หักค่าเสื่อมอายุตามลักษณะสิ่งปลูกสร้างได้เท่าไรคือมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

เช่น บ้านเดี่ยวเป็นบ้านไม้ ๑ ชั้น ขนาดพื้นที่ ๑๕๐ ตารางเมตร อายุบ้านหลังนี้

๑๐ ปี ราคาประเมินตารางเมตรละ ๖,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่ ๑๕๐

x ราคาประเมิน ๖,๐๐๐ ได้ ๙๐๐,๐๐๐ บาท คูณด้วยค่าเสื่อม คือ

ร้อยละ ๔๐ % ได้ค่าเสื่อม ๓๖๐,๐๐๐

ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างคือ ๙๐๐,๐๐๐ - ๓๖๐,๐๐๐ = ๕๔๐,๐๐๐

- การคำนวณภาษีอาคารพาณิชย์

เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินขนาด ๕๐ ตร.ว. ราคาประเมิน ๒๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว.

อาคารประเภทตึกแถว ๓ ชั้น อายุ ๑๐ ปี ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคา

ประเมิน ๗,๐๐๐ บาท /ตร.ม. (ชั้นล่าง = ๓๐ ตร.ม. และชั้น ๒ ๓ = ๖๐ ตร.ม.)

๑. คิดมูลค่าที่ดิน $๕๐ \times ๒๐,๐๐๐ = ๑,๐๐๐,๐๐๐$ บาท

๒. คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ตึกแถว) $๙๐ \times ๗,๐๐๐$ หักค่าเสื่อม ๑๐% = ๕๖๗,๐๐๐ บาท

๓. รวมมูลค่าฐานภาษี (ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง) = ๑,๕๖๗,๐๐๐ บาท

๔. หาสัดส่วนของตึกแถว

ชั้นล่าง ร้านค้า) ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน $๓๐ \times ๑๐๐ / ๙๐ = ๓๓\%$

$= ๑,๕๖๗,๐๐๐ \times ๓๓ / ๑๐๐ = ๕๑๗,๑๑๐$ บาท

คำนวณภาษี (อื่นๆ) = $๕๑๗,๑๑๐ \times ๐.๓ / ๑๐๐ = ๑,๕๕๑.๓๓$ บาท

ชั้น ๒ , ๓ อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน $๖๐ \times ๑๐๐ / ๙๐ = ๖๗\%$

= $๑,๕๖๗,๐๐๐ \times ๖๗ / ๑๐๐ = ๑,๐๔๙,๘๙๐$ บาท

มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท จึงได้รับการยกเว้นฐานภาษี

วันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๓

- นำข้อมูลรูปแบบที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี โดยการทำแผนที่ภาษีจาก Shape ที่ได้จากรมที่ดิน การนำข้อมูลที่ดินโปรแกรม LTAX ๓๐๐๐ เพื่อตรวจสอบรายการทรัพย์สินเจ้าของทรัพย์สินที่เข้าข่ายเสียภาษี

เอกสารที่ได้รับ

