



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัด องค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน .....

ที่ กจ ๗๑๓๐๑/- ..... วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๒ .....

เรื่อง รายงานผลการฝึกอบรมหลักสูตร “โครงการอบรมเชิงปฏิบัติการ การจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน (แผนที่แม่บท) ด้วยโปรแกรมประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (LTAX GIS) เพื่อรองรับกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รุ่นที่ ๑๓)” .....

\*\*\*\*\*

เรียน นายองค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน

### เรื่องเดิม

ตามคำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน ที่ ๒๗๗ /๒๕๖๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๒ อนุญาตให้ นางสาวปิยวรรณ มณีกาญจน์ ตำแหน่ง นักวิชาการตรวจสอบภายใน เข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรโครงการอบรมเชิงปฏิบัติการ การจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน (แผนที่แม่บท) ด้วยโปรแกรมประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (LTAX GIS) เพื่อรองรับกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รุ่นที่ ๑๓)” ระหว่างวันที่ ๑๐ - ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๒ ณ โรงแรมริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ นั้น

### ข้อกฎหมาย

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม และการเข้ารับการฝึกอบรมของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๐ ให้ผู้เข้ารับการฝึกอบรมหรือผู้สังเกตการณ์ที่เข้ารับการฝึกอบรมหรือเข้าร่วมสังเกตการณ์ที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานอื่นจัดการฝึกอบรม จัดทำรายงานผลการเข้ารับการฝึกอบรมหรือเข้าร่วมสังเกตการณ์เสนอผู้มีอำนาจอนุมัติภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่เดินทางกลับถึงสถานที่ปฏิบัติราชการ

### ข้อเท็จจริง

ข้าพเจ้า ฯ จึงขอสรุปหัวข้อการฝึกอบรม หลักสูตร ฯ ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยจะเริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป สรุปสาระสำคัญ

### อัตราภาษี

อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่า ดังนี้

1. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15%

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

- มูลค่า 0-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.01%
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 100-500 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 500-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.07%
- มูลค่าเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

ยกเว้นภาษีบุคคลธรรมดา สำหรับมูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาทแรก พร้อมทั้งยกเว้นการจัดเก็บภาษี  
กับบุคคลธรรมดาใน 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

## 2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3%

กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ใน

### **ทะเบียนบ้าน**

- มูลค่าไม่ถึง 25 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 25-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 50 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียน

### **บ้าน**

- มูลค่าไม่ถึง 40 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02%
- มูลค่า 40-65 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 65-90 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 90 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

### **กรณีบ้านหลังอื่น ๆ**

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02%
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

กรณีบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน (เจ้าของบ้านอาศัยอยู่เอง) ได้รับการ  
ยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก ส่วนกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) จะได้รับ  
การยกเว้นภาษี 10 ล้านบาทแรก

## 3. กลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพดานภาษีสูงสุด 1.2%

- มูลค่า 0-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3%
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4%
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5%

- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6%

- มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.7%

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด 1.2% แต่จะเพิ่มเพดานเป็น 3% เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน 3 ปี หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรหรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่า 0-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3%

- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4%

- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5%

- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6%

- มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.7%

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

ทั้งนี้ อัตราการเก็บภาษีตามมูลค่าแบบขั้นบันไดดังกล่าว จะบังคับใช้ใน 2 ปีแรก (2563-2564) ส่วนปีต่อไปจะพิจารณาเก็บตามอัตราเพดานสูงสุดอีกที

#### วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

##### ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

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

##### มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่

สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

##### ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

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

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์

โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

#### ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น

สำหรับทรัพย์สินที่จะไม่โดนเก็บภาษีจะมีด้วยกัน ดังนี้

1. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

2. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
4. ที่ทำการองค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ๆ
5. สถานทูต หรือสถานกงสุลต่างประเทศ
6. ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
7. ศาสนสมบัติที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ หรือ฼าปนสถานสาธารณะ
9. มูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ
10. ทรัพย์สินของเอกชน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
11. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร
12. ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

#### แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน

**แผนที่ภาษี** หมายถึง แผนที่ที่แสดงตำแหน่ง ลักษณะ ขนาด ของแปลงที่ดิน อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง เส้นทางคมนาคม แหล่งน้ำ และอื่น ๆ ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและใบอนุญาตต่างๆ และเป็นฐานข้อมูลในการพัฒนาท้องถิ่น ซึ่งเป็นระบบการจัดทำแผนที่และจัดเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในเขตปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

**ทะเบียนทรัพย์สิน** หมายถึง ทะเบียนที่แสดงรายการทรัพย์สินและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน อาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างป้ายและการประกอบการค้าของเจ้าของทรัพย์สินแต่ละคน

**แผนที่แม่บท** คือ แผนที่เบื้องต้นของแต่ละเขตย่อยหนึ่งๆ ที่จัดขึ้นจากระวางที่ดิน ซึ่งอยู่ในเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อใช้ประโยชน์ในการนำเดินสำรวจข้อมูลภาคสนามและการจัดทำแผนที่ภาษี

#### ขั้นตอนการจัดทำแผนที่แม่บท

๑. จัดทำระวางทาบทับบนแผนที่เขตปกครอง (ตารางกริด)
๒. จัดทำหลักเขตปกครอง
๓. จัดทำแนวเขตปกครอง
๔. แบ่งพื้นที่เขตปกครองออกเป็นเขต (Zone)
๕. แบ่งเขตย่อย (Block) ในเขต (Zone) บนแผนที่เขตปกครอง
๖. จัดทำระวางที่ดิน เพื่อเขียนรูปแปลงที่ดิน (ได้รูปแปลงที่ดิน)
๗. กำหนดรายละเอียดในรูปแปลงที่ดิน

#### ประโยชน์ในการจัดทำแผนที่ภาษี

๑. ทำให้ทราบขอบเขตการปกครองของอปท. ในระดับแปลงที่ดิน
๒. ทำให้ทราบทรัพย์สินที่อยู่ในเขตการปกครองของพื้นที่ อปท.
๓. ทำให้ทราบถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่ถูกต้อง
๔. ทำให้การจัดเก็บภาษีมียุทธិภาพและประสิทธิผลมากขึ้น
๕. สามารถนำแผนที่ภาษีไปต่อยอดในการพัฒนาพื้นที่เขตการปกครองของ อปท.ต่อไปได้

ประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ฝึกอบรมโปรแกรม LTAX GIS

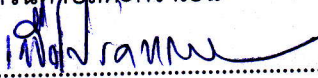
ได้รับความรู้ในทางปฏิบัติซึ่งสามารถนำไปใช้ในสืบค้นข้อมูลและปรับปรุงข้อมูลแผนที่แม่บท เช่น การสืบค้นข้อมูลแปลงที่ดินในแผนที่แม่บทได้ การแบ่งแปลงที่ดิน และเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ




(นางสาวปิยวรรณ มณีกาญจน์)  
นักวิชาการตรวจสอบภายใน

ความเห็นของปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน



ว่าที่ ร.ต.



(จตุพร ศรีสมบุรณ์)

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน

ความเห็นของนายกองค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน



(นายสำรวย อินทรนนิสา)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน