



ประกาศเทศบาลตำบลกำแพงดิน

เรื่อง บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์
ห้องชุด อัตรากาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาษี ประจำปีกาษี พ.ศ. 2564

ตามพระราชบัญญัติกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2562 ให้บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่การ
จัดเก็บกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

เพื่อให้การปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นไปด้วยความถูกต้อง เทศบาลตำบลกำแพงดิน จึงอาศัยอำนาจตามความมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติกาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.1)
และราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุด (ภ.ด.ส.2) โดยแสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง อัตรากาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง ประจำปีกาษี พ.ศ. 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ฐานกาษี

ฐานกาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
(รายละเอียดแนบท้ายประกาศฉบับนี้)

2. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน

2.1 นำข้อมูลที่ดินตามบัญชีรายการที่ดินมาตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากบัญชี
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

2.2 กรณีแปลงที่ดินที่แบ่งแยกใหม่ แปลงที่ดินตกหล่น หรือแปลงที่ดินเป็นเอกสารสิทธิ์
ประเภทอื่นที่ไม่ใช่โฉนด ตรวจสอบแล้วไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ต้องตรวจสอบข้อมูล
ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งจะแสดงข้อมูลระวางในระบบพิกัดฉาก UTM (ระวาง-แผ่น) และเลขที่ดิน ถ้าถูกต้อง
ตรงกันก็นำราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงมาใช้เป็น
ราคาประเมินที่ดินได้

2.3 ที่ดินแปลงใดไม่ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินและแผนที่ประกอบบัญชีที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน พนักงาน
ประเมินเปรียบเทียบราคากับแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดิน
ใกล้เคียงกัน

2.4 สำหรับเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(น.ส.3 ก) ใช้บัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด โดยดำเนินการ

(1) ตรวจสอบข้อมูลจากเอกสารสิทธิ์เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง ตำบล อำเภอ จังหวัด

จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัด

(2) พิจารณาจากบริเวณที่ตั้งของที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาว่าตั้งอยู่ในบริเวณหน่วยที่ดินใด เพื่อให้ทราบราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา) จากบัญชีแนบท้ายประกาศจังหวัดเพื่อมาคำนวณ

2.5 นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

(บาทต่อตารางวา) คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ของแปลงที่ดินนั้น ๆ

3. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

การตรวจสอบประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) หรือจากการสำรวจเก็บข้อมูล ว่าเป็นอาคารประเภทใด ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด x (คูณ) ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร

x (คูณ) ค่าเสื่อมราคา

การคำนวณค่าเสื่อมราคา พิจารณาจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (แนบท้ายประกาศฉบับนี้)

4. การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

ตรวจสอบชื่ออาคารชุด และชั้นที่ตั้งห้องชุดให้ตรงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้ทราบราคาประเมินตารางเมตรละเท่าใด

นำพื้นที่รวมของทรัพย์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร) x (คูณ) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาทต่อตารางเมตร) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อม

5. อัตราภาษีที่จัดเก็บ

บทเฉพาะกาล มาตรา 94 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บัญญัติว่า “ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้”

5.1 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	75	0.01
75	100	0.03
100	500	0.05
500	1,000	0.07
1,000	ขึ้นไป	0.1

5.2 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตรากาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	25	0.03
25	50	0.05
50	ขึ้นไป	0.1

5.3 สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตรากาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	40	0.02
40	65	0.03
65	90	0.05
90	ขึ้นไป	0.1

5.4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม ข้อ 5.2. และ ข้อ 5.3.

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตรากาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	50	0.02
50	75	0.03
75	100	0.05
100	ขึ้นไป	0.1

5.5 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตรากาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	50	0.3
50	200	0.4
200	1,000	0.5
1,000	5,000	0.6
5,000	ขึ้นไป	0.7

5.6 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าของฐานภาษี (ล้านบาท)		อัตราภาษี (ร้อยละ) ของฐานภาษี
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	50	0.3
50	200	0.4
200	1,000	0.5
1,000	5,000	0.6
5,000	ขึ้นไป	0.7

หากท่านมีข้อสงสัยสามารถติดต่อสอบถามได้ที่ ฝ่ายจัดเก็บและพัฒนารายได้ ชั้น 1 กองคลัง
สำนักงานเทศบาลตำบลกำแพงดิน หรือ เบอร์โทรศัพท์ 056-673222 ต่อ 19 ในวันและเวลาราชการ

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มกราคม พ.ศ. 2564



(นางสาวจิรสดา รัตนพิบูลย์)
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่
นายกเทศมนตรีตำบลกำแพงดิน