

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาใน หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ประเภทกรรม (อัตราเทศา 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเทศา 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) / ที่กร้าง (อัตราเทศา 1.2 %)
	หลังหลัก		หลังอื่น	
	(เจ้าของที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง)		(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท		> 90 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท สำหรับเกษตรกรรม
2. ยกเว้นมูลค่าที่ดิน 3 ปีติดต่อกันว่างเปล่า

บรรณาการภาษีผู้มีเงินได้น้อยกว่าเงินที่จ่ายก่อนหมด 3 ปี
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปีที่ 2 - ภาษีเดิม 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปีที่ 3 - ภาษีเดิม 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่กร้างไม่เก็บเพิ่ม 0.3 %
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท
- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท
- (6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

นายเขียวมีที่ดิน 2 ไร่ ในเขต อบก. ก และ อบก. ข

เขต อบก. ก
 1. ไร่แรก 20 ล้านบาท
 2. ไร่ที่ 2 ไร่แรก 20 ล้านบาท
 3. ไร่ที่ 3 ไร่แรก 20 ล้านบาท

เขต อบก. ข
 1. ไร่แรก 10 ล้านบาท
 2. ไร่ที่ 2 ไร่แรก 10 ล้านบาท
 3. ไร่ที่ 3 ไร่แรก 10 ล้านบาท

สรุป การภาษีรวมทั้ง 2 เขต อบก. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท

ส่วนเกิน 10 ลบ. = ภาษีที่ดิน 1,000 บาท + ภาษีโรงเรือน 1,000 บาท = ภาษีรวม 2,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ลบ. ส่วนเกิน 10 ลบ.
 บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 50 ลบ.)
 ภาษีที่ดิน 0.02% (มูลค่า 50 ลบ.) = 10,000 บาท
 ภาษีโรงเรือน 0.02% (ส่วนเกิน 10 ลบ.) = 2,000 บาท
การภาษีรวม 3,000 บาท

0 - 10 ลบ. ส่วนเกิน 10 ลบ.
 บ้านหลังเล็ก มูลค่าไม่เกิน 10 ลบ.
 ภาษีที่ดิน 0.02% (มูลค่า 10 ลบ.) = 2,000 บาท
การภาษีรวม 2,000 บาท

0 - 50 ลบ. ส่วนเกิน 10 ลบ.
 บ้านเดี่ยว 1 ไร่ (มูลค่า 50 ลบ.)
 ภาษีที่ดิน 0.02% (มูลค่า 50 ลบ.) = 10,000 บาท
 ภาษีโรงเรือน 0.02% (ส่วนเกิน 10 ลบ.) = 2,000 บาท
การภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินเดี่ยว
 การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา
 บิดา : 50 ล้านบาท
 บุตรคนที่ 1 : 10 ล้านบาท
 บุตรคนที่ 2 : 10 ล้านบาท
 บุตรคนที่ 3 : 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านถึง 3 หลังถือครองบ้านแม่กับ
 2. บิดามารดาที่ถืออยู่ค่าที่ดินบ้านพี่และบ้านน้องเป็นบ้านเดี่ยว

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] * ยกเว้น 50 ล้านบาท*
 *ใช้จนถึงได้ใช้ประโยชน์แล้ว ไม่ถือเป็นที่อยู่อาศัย

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) * อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม* = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] * ยกเว้น 50 ล้านบาท*
 *มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ยกเว้น 50 ล้านบาท ไม่ถือเป็นเกษตรกรรม

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นห้างการค้า

ที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย + พื้นที่อาคารทั้งหมด
สัดส่วนที่การค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
 [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนที่อยู่อาศัย) * ยกเว้น 50 ล้านบาท]
 *ใช้จนถึงได้ใช้ประโยชน์แล้ว ไม่ถือเป็นที่อยู่อาศัย

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
 [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนที่การค้า] * อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดสิทธิตั้ง
 บ้านหลังเล็ก : [มูลค่าห้างชุด * ยกเว้น 50 ล้านบาท] * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
 [มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังเล็ก :
 [มูลค่าห้างชุด * ยกเว้น 50 ล้านบาท] * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :
 มูลค่าห้างชุด * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดที่เจ้าของมีอยู่ในคนเดียวบ้านเช่าใช้ยกเว้น 50 ล้านบาท
 2. ห้างชุดที่เจ้าของมีอยู่ร่วมกันบ้านเช่าใช้ยกเว้น 50 ล้านบาท

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
 - สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

ชั้นล่าง ใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =

$$30 \times 100/90 = 33\%$$

$$7,750,000 \times 33\% = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50 \text{ บาท}$$

ชั้นบน ใช้อาศัย 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. =

$$60 \times 100/90 = 67\%$$

$$7,750,000 \times 67\% = 5,192,500$$

(ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

เอกสารแนะนำ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย
ฝ่ายจัดเก็บและพัฒนารายได้
กองคลัง
เทศบาลตำบลพินนา
อำเภอสว่างแดนดิน จังหวัดสกลนคร

โทร. 0-42729392

โทรสาร 0-42729392

