

ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ดิค หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเดือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเดือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเดือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกณฑ์การประเมิน (อัตราเกณฑ์ 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเกณฑ์ 0.5 %)			พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /สิ่งปลูกสร้าง (อัตราเกณฑ์ 1.2 %)
	หลังหลัก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น	
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 %	> 1,000 = 0.1 %	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	> 5,000 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

1. อัตราประเมินมูลค่าที่ดิน
2. อัตราประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
3. อัตราประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกัน

บรรดาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินค่าแล้วในแบบประเมินฯ 3 ปี
ปี 1 - ค่าเฉลี่ย + 25 % ของจำนวนภาษีเดิมเมื่อ
ปี 2 - ค่าเฉลี่ย 1 + 50 % ของจำนวนภาษีเดิมเมื่อ
ปี 3 - ค่าเฉลี่ย 2 + 75 % ของจำนวนภาษีเดิมเมื่อ

ที่ว่างเกินกว่า 3 ปี
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ


(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเชษฐวัฒน์
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

เขต อปท. ก 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 2 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 3 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	0 - 50 สบ. ส่วนเกิน 10 สบ. 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	ภาษีที่ดิน 1,000 บาท
เขต อปท. ข 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 2 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 3 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	0 - 50 สบ. ส่วนเกิน 10 สบ. 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	ภาษีที่ดิน 1,000 บาท

รวม
การประเมินภาษี
1,000 บาท

สรุป การประเมินรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเชษฐวัฒน์
เท่ากับ 2,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแปลงฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าที่ดินปลูกสร้าง
+ มูลค่าที่ดิน]

ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*(มูลค่าที่ดินปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชย์กรรม - (มูลค่าที่ดินปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*

= [มูลค่าที่ดินปลูกสร้าง
+ มูลค่าที่ดิน]

ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*(มูลค่าที่ดินปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านพักอาศัย เป็นชุมชนขนาดเล็ก (มูลค่า 50 สบ.)	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	การประเมินรวม 3,000 บาท
บ้านพักอาศัย เป็นชุมชนขนาดเล็ก (มูลค่า 20 สบ.)	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	การประเมินรวม 2,000 บาท
บ้านเดี่ยว (มูลค่า 50 สบ.)	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	+	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา	=	การประเมินรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว



บ้านชุดคนที่ 1



บ้านชุดคนที่ 2



บ้านชุดคนที่ 3



ที่ดินเดี่ยว

การแปลงฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา + 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : 1 แปลง 1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว 2. หลังคาปั้นหย่า 3. หลังคาจั่ว 4. หลังคาทรงปั้นหยา 5. หลังคาทรงปั้นหยา 6. หลังคาทรงปั้นหยา 7. หลังคาทรงปั้นหยา 8. หลังคาทรงปั้นหยา 9. หลังคาทรงปั้นหยา 10. หลังคาทรงปั้นหยา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด



Freehold Townssuite
 บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
 บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่ดิน
 (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน



ภาษีบ้านหลังหลัก :
 [มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท]
 ✗
 อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :
 มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ
 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านได้ไม่เกิน 50 ล้านบาท
 2. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเดียวที่ดินบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$
 สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีสวนที่อยู่อาศัย :
 (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท*)
 ✗
 อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีสวนที่ทำการค้า :
 (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนทำการค้า) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีสวนที่อยู่อาศัย + ภาษีสวนที่ทำการค้า

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท
- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท
 รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
 รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
 คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500$
 $2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท
- ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ บาท
 (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)