

ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ดิگ หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อุอยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษี ค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บ เพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ประเภทกรรม (อัตราเกณฑ์ 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเกณฑ์ 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) / ที่รกร้าง (อัตราเกณฑ์ 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 %	อัตราสูงสุดฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	อัตราสูงสุดฐานภาษี 10 ล้านบาท			> 5,000 = 0.7 %

1. อัตราสูงสุดฐานภาษี
๖. ภาษี-สิ่งปลูกสร้างประเภท
๒. อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๓. อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บรรณการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี ๓ ปี
ปี 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิม
ปี 2 - ภาษีปี 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปี 3 - ภาษีปี 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

สิ่งปลูกสร้างพาณิชย์ 0.3 %
ทุก 3 ปี - เพิ่มขึ้นอีก 0.3 %

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 หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

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

ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

นายเขียวมีที่ดินในเขต อปท. ก และ อปท. ข

สรุป ภาษีรวมกัน 2 เขต อปท. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่ดินเกษตรกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x 50 ล้านบาท*

ที่ดินพาณิชย์ (ใช้สำหรับที่อยู่อาศัย)

ที่ดินเกษตรกรรม* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x 50 ล้านบาท*

ที่ดินพาณิชย์ (ใช้สำหรับเกษตรกรรม)

ภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.)

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (พื้นที่ 20 au.)

บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (พื้นที่ 60 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.)

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (พื้นที่ 20 au.)

บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (พื้นที่ 60 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.)

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (พื้นที่ 20 au.)

บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (พื้นที่ 60 au.)

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

บิดา: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.) + บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (พื้นที่ 20 au.) = 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.) = 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.) = 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ 60 au.) = 10 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1. บ้านที่ 2 ของผู้โอนเป็นบ้านแรก 2. บ้านชุดแรก 1-3 ปลูกขึ้นใหม่ในที่ดินของบิดา

การคำนวณภาษี หองชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

ภาษีบ้านหลังอื่น :
มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :
1. บ้านหลังอื่นที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกันมีจำนวน 10 ห้อง
2. บ้านหลังอื่นที่เจ้าของเป็นนิติบุคคลมีจำนวนไม่จำกัด

การประเมินทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับอาคาร

ที่อยู่อาศัย → ที่อยู่อาศัย
ร้านค้า → ร้านค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย :
(มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

สัดส่วนที่ทำการค้า :
(มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่ทำการค้า)) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การประเมินทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

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 ใช้อยู่อาศัย 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 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = $60 \times 100 / 90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ บาท
(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)