

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง(โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท.ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐) (๖)ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดิน ภายในเดือน มิ.ย.

(๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราแทน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราแทน 0.3 %)			พาณิชยกรรม (อื่นๆ) (อัตราแทน 1.2 %)
	หลังเล็ก (ใช้อยู่อาศัยปลูกสร้าง)	หลังอื่น	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 %	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. ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง
2. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

บทกำหนดโทษผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี
ข้อ 1 - ภาษีเงินได้ 25 % ของจำนวนที่ดินเสีย
ข้อ 2 - ภาษีเงินได้ 50 % ของจำนวนที่ดินเสีย
ข้อ 3 - ภาษีเงินได้ 75 % ของจำนวนที่ดินเสีย

ที่ดินว่างเปล่าเกิน 3 ปี
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

- (๑)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓(๓) หรือ(๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓(๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓)ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔)ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓, ๘๔, ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0-50 ไร่ ส่วนเกิน 10 ไร่

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 60 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 50 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 40 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 30 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 20 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 10 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 5 ไร่)

การภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 20 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 10 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 5 ไร่)

การภาษีรวม 2,000 บาท

0-50 ไร่ ส่วนเกิน 10 ไร่

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 60 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 50 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 40 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 30 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 20 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 10 ไร่) → บ้านเดี่ยว (พื้นที่ 5 ไร่)

การภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งประเภทในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับลักษณะใช้เพื่อการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกเว้น 50 ล้านบาท)

ภาษีส่วนทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้าน 3 หลังบนที่ดินของบิดา 2. กรณีบุตรมีคู่สมรสเป็นภรรยาแล้วมีบุตรด้วยกัน

การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold โฉนดที่ดิน

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด × ยกเว้น 50 ล้านบาท) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold ย่าระยะยาว ก้ำสัญญาเช่ากรมที่ดิน (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เช่าเองเป็นบุคคลเดียวกัน

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

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

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 ใช้อู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน ๓๐ × ๑๐๐ ÷ ๙๐ = ๓๓%

อัตราภาษี ต่อปี ๐.๓๐ %

๗,๗๕๐,๐๐๐ × ๓๓ × ๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐

คำนวณ ๒,๕๕๗,๕๐๐ × ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐บาท

๒ ชั้นบนใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน ๖๐ × ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐×๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาทได้รับยกเว้น)

เอกสารแนะนำ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



การสืบค้นหาข้อมูล
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)
www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th
องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านทาม
www.bantam.go.th

โดย
สำนักกองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านทาม
อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี
โทร.๐๓๗-๒๐๖๓๓๙ ต่อ ๐๒