

ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อุอยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราพิเศษ 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราพิเศษ 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่น ๆ) /ที่รกร้าง (อัตราพิเศษ 1.2 %)
	หลักหลัก		หลักอื่น	
	(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
๑๖ ล้านบาท เฉพาะเกษตรกรรม

2. ยกเว้นภาษีร้อยละ 3 ปีแรก
เฉพาะเกษตรกรรม

บรรณาการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามกฎหมาย 3 ปี

ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่มั่งงำงกับภาษีเดิม 0.3 %
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 หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

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

ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

เขต	พื้นที่ (ไร่)	ราคาประเมิน (บาท)	ภาษีเงินได้	ภาษีที่ดิน	รวม (บาท)
อปท. ก	1 ไร่	20 ล้านบาท	0.01%	2,000	2,000
	2 ไร่	30 ล้านบาท	0.01%	3,000	3,000
อปท. ข	1 ไร่	20 ล้านบาท	0.01%	2,000	2,000
	2 ไร่	30 ล้านบาท	0.01%	3,000	3,000

เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

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

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย
= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+ มูลค่าที่ดิน]
ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ผู้ประเมินมูลค่าที่ดิน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*
*ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ผู้ประเมินมูลค่าที่ดิน

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+ มูลค่าที่ดิน]
ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ผู้ประเมินมูลค่าที่ดิน
อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = {
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+ ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
+ ภาษีส่วนเกษตรกรรม

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

ประเภทบ้าน	พื้นที่ (ไร่)	ราคาประเมิน (บาท)	ภาษีเงินได้	ภาษีที่ดิน	รวม (บาท)
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	0 - 50	60 ล้านบาท	0.02%	12,000	12,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	0 - 10	20 ล้านบาท	0.02%	2,000	2,000
บ้านครึ่งเงิน	0 - 50	60 ล้านบาท	0.02%	12,000	12,000
บ้านครึ่งเงิน	0 - 10	20 ล้านบาท	0.02%	2,000	2,000

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิดา



บ้านบุตรคนที่ 1



บ้านบุตรคนที่ 2



บ้านบุตรคนที่ 3



ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา :  +  = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :  = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :  = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :  = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 หากมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. ที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านแต่ละคนมีอยู่อยู่ในโฉนดที่ดินบ้านแต่ละคน

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. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้ยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า



ที่อยู่อาศัย → รานค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ซื้ออยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ซื้ออยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ❌ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) + ยกเว้น 50 ล้านบาท*] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ❌ สัดส่วนทำการค้า)] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

* ไม่รวมถึงที่ดินอยู่ สัดส่วน โฉนดเป็นของตนเอง

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

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
- รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
 - คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33\%$
 - $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500$
 - $2,557,500 \times 0.3 / 100 = 767,250$ 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)