

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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 (อัตราส่วน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราส่วน 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่น ๆ) / ที่ทรง (อัตราส่วน 1.2 %)
	หลังเล็ก		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 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี  
2. ส่วนลดเกษตรกรรม  
3. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี  
และเกษตรกรรม

กรมการภาษี/ผู้จัดเก็บภาษีขึ้นตรงต่อ 3 ปี  
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนครั้งที่เมื่อ  
ปีที่ 2 - ภาษีเดิม 1 + 50 % ของจำนวนครั้งที่เมื่อ  
ปีที่ 3 - ภาษีเดิม 2 + 75 % ของจำนวนครั้งที่เมื่อ

ที่ว่างมีภาษีเดิม 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 หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗).ในกรณีที่มีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 มว. ส่วนเกิน 10 มว.

ภาษีอากรส่วนเกิน 3,000 บาท

บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 50 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 60 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 70 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 80 มว.)

0 - 10 มว. ส่วนเกิน 10 มว.

ภาษีอากรส่วนเกิน 2,000 บาท

บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 10 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 20 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 30 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 40 มว.)

0 - 50 มว. ส่วนเกิน 10 มว.

ภาษีอากรส่วนเกิน 13,000 บาท

บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 50 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 60 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 70 มว.) → บ้านหลังเล็ก (มูลค่า 80 มว.)

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีที่ดินพร้อมอาคารหลายประเภท ซึ่งแบ่งแยกกัน ซึ่งแยกชำระค่า

ที่ดินอยู่อาศัย - เป็นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินอาคารที่จอดรถ

ที่ดินส่วนราชการ - เป็นที่ดินอาคารส่วนราชการที่ขึ้นใช้ราชการทั้งหมด

ที่ดินส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน \* สัดส่วนที่อยู่อาศัย] \* ยกเว้น 50 ล้านบาท

[มูลค่าอาคารส่วนราชการ] \* สัดส่วนราชการ (ใช้รวมภาษีที่ดิน)

ภาษีอากรส่วนราชการ :

[มูลค่าอาคารส่วนราชการ] + มูลค่าที่ดิน \* สัดส่วนราชการ \* อัตราภาษี (ใช้รวมภาษีเงินได้)

ภาษีอากรทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า



### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านเลขที่ 1 บ้านเลขที่ 2 บ้านเลขที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านไว้ดินโฉนดที่ดิน

ที่ดิน : [มูลค่าที่ดิน] \* ยกเว้น 50 ล้านบาท

บ้านเลขที่ 1 : [มูลค่าบ้านเลขที่ 1] \* ยกเว้น 10 ล้านบาท

บ้านเลขที่ 2 : [มูลค่าบ้านเลขที่ 2] \* ยกเว้น 10 ล้านบาท

บ้านเลขที่ 3 : [มูลค่าบ้านเลขที่ 3] \* ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเลขที่ 1-3 ไม่ได้รับยกเว้นภาษี 2. บ้านเลขที่ 1-3 ต้องมีโฉนดที่ดินเป็นของตนเอง

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังเล็ก : [มูลค่าห้องชุด] \* ยกเว้น 50 ล้านบาท \* อัตราภาษี (ใช้รวมภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (ใช้รวมภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์

[มูลค่าที่ดิน] \* มูลค่าอาคารทั้งหมด \* อัตราภาษี (ใช้รวมภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เช่าอยู่เป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังเล็ก :

[มูลค่าห้องชุด] \* ยกเว้น 50 ล้านบาท \* อัตราภาษี (ใช้รวมภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (ใช้รวมภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เช่าอยู่มีโฉนดเป็นของตนเอง ยกเว้น 50 ล้านบาท 2. ห้องชุดที่เช่าอยู่มีโฉนดเป็นของตนเอง แต่เช่าเป็นบ้านพักอาศัย

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + 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 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย

#### คำนวณตามสัดส่วน

- \*\*ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100 / 90 = 33\%$
- =  $7,750,000 \times 33 / 100$
- =  $2,567,500 \times 0.3 / 100 = 7,702.50$  บาท
- \*\* ๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
- =  $60 \times 100 / 90 = 67\%$
- =  $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,182,500$
- (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น )

## เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้  
องค์การบริหารส่วนตำบลสังคม  
อำเภอสังคม จังหวัดหนองคาย

โทร/โทรสาร ๐๔๒ - ๔๑๔๗๑๒

