

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือ ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้ อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือ แสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่ จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่ เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และพรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือ

สิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### 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 (ชำระภาษีหลัง เดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)

(๕)ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายใน กำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)

(๖)ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงาน ที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือ แจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ประเภทกรรม (อัตราประเมิน 0.15%)	ที่อยู่อาศัย (อัตราประเมิน 0.3%)			พาณิชย์กรรม (อื่น ๆ) / ที่ว่าง (อัตราประเมิน 1.2%)
	หลังเล็ก (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 %		> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

1. ทรัพย์สินเช่าพาณิชย์ 2. ทรัพย์สินเช่าเกษตรกรรม 3. ทรัพย์สินเช่าอุตสาหกรรม

ประเภทที่ดินว่างเปล่า 10 ปีขึ้นไป  
บ้านเช่าพาณิชย์/ที่ดินว่างเปล่าเกิน 3 ปี  
ที่ดิน 1 - ภาวณิน + 25 % ของจำนวนที่ดินเสีย  
ที่ดิน 2 - ภาวณิน 1 + 50 % ของจำนวนที่ดินเสีย  
ที่ดิน 3 - ภาวณิน 2 + 75 % ของจำนวนที่ดินเสีย

ที่ว่างเกิน 3 ปี 0.3% ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

### บทกำหนดโทษ

(๑)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ ตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือ เจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

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

(๓)ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔)ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือ โอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด หรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือรายงานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมิเห็นว่าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบ ภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

### ตัวอย่างการคำนวณ



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ไร่. ส่วนเกิน 10 ไร่.

บ้านปลูกเป็นบ้านเดี่ยว (มูลค่า 60 ไร่) → บ้านปลูกเป็นบ้านเดี่ยว (มูลค่า 20 ไร่) → บ้านปลูกเป็นบ้านเดี่ยว (มูลค่า 60 ไร่) → บ้านปลูกเป็นบ้านเดี่ยว (มูลค่า 60 ไร่)

ภาษีประเมิน 3,000 บาท

ภาษีประเมิน 2,000 บาท

ภาษีประเมิน 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นี่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นี่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นี่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นี่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) x ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนทำการค้า) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านน็อคดาวน์ 1 บ้านน็อคดาวน์ 2 บ้านน็อคดาวน์ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าบ้าน) x ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : (มูลค่าบ้าน) x ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : (มูลค่าบ้าน) x ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : (มูลค่าบ้าน) x ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 หลังติดกับบ้านคนอื่น 2. บิดามารดาใช้ที่ดินเพื่อประกอบอาชีพอยู่ในขณะนั้นบ้านหลังอื่น

## 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

1. ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100/90 = 33\%$   
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$  บาท
2. ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.  
 $= 60 \times 100/90 = 67\%$   
 $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$  (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



โดย

กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลศรีวิชัย  
อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

โทร./โทรสาร ๐๗๗-๔๙๑๒๓๓

### การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้างชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ก้าวสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้างชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดมีเจ้าของคนเดียวอยู่เฉพาะเนื้อที่บนที่ดิน 50 ล้านบาท 2. ห้างชุดมีเจ้าของคนเดียวอยู่ในขณะนั้นบ้านหลังอื่น

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



