



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อุบัติอาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (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).ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ประเภทกรรม (อัตราเทศา 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเทศา 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (สินฯ) / ที่ว่าง (อัตราเทศา 1.2 %)
	หลัก		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 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ล้านบาท
2. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ปีแรก เฉพาะเกษตรกรรม

บรรดาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เดิม
ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีที่เดิม
ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีที่เดิม

ที่ว่างเกิน 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

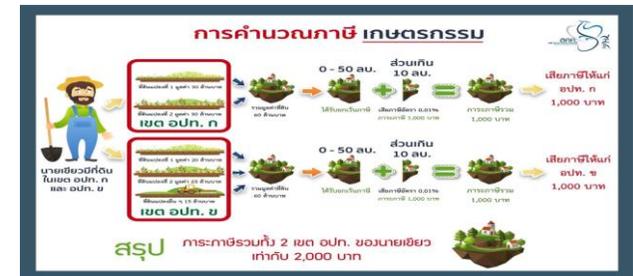
บทกำหนดโทษ

- (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).ในกรณีที่มีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้อัตราค่าปรับไม่เกินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชย์ยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เกษตรกรรม* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาษีที่ดิน = (มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ดิน)

ภาษีเงินได้ = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีเงินได้)

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
ภาษีส่วนเกษตรกรรม

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของบุคคลเดียวกัน

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

ภาษีบ้านหลังอื่น :
 มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีประเมิน 3,000 บาท

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 10 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 10 au.)

บ้านแฝด 2 ชั้น (มูลค่า 20 au.) → บ้านแฝด 3 ชั้น (มูลค่า 10 au.) → บ้านแฝด 4 ชั้น (มูลค่า 10 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 10 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 10 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 10 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 10 au.)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นอยู่อาศัย ชั้นทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนทำการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
 [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกเว้น 50 ล้านบาท] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า :
 [มูลค่าอาคารส่วนทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินของบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) × ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) × ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) × ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) × ยกเว้น 10 ล้านบาท

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 ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วนชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน

= ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

= ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับการยกเว้น)

โดย
 งานเร่งรัดและจัดเก็บรายได้
 กองคลัง
 องค์การบริหารส่วนตำบลโนนขวาง
 อำเภอบ้านด่าน จังหวัดบุรีรัมย์
 โทร. ๐-๔๔๖๖-๖๔๗๕
[HTTP://WWW.NONKHWANG.GO.TH](http://www.nonkhwang.go.th)

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์
 บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
 บ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
 (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)