

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการ อุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาลงประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษี โรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)

(๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลา ใน หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระ ภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)

(๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายใน กำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)

(๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระ ให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๗) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือ แจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

| เกณฑ์กรรม (อัตราเพดาน 0.15 %) | ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %) | | | พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) /ที่ว่าง (อัตราเพดาน 1.2 %) |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|---|
| | หลังหลัก | | 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 % | > 90 = 0.1 % | > 90 = 0.1 % | > 100 = 0.1 % | > 1,000 - 5,000 = 0.6 % |
| > 1,000 = 0.1 % | | | | > 5,000 = 0.7 % |

1. กรณีมีมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาทขึ้นไป
2. กรณีมีมูลค่าที่ดิน 5 ล้านบาทขึ้นไป หรือมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 10 ล้านบาทขึ้นไป
3. กรณีมีมูลค่าที่ดิน 5 ล้านบาทขึ้นไป หรือมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 10 ล้านบาทขึ้นไป

บรรพการกรณีผู้ถือครองภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3 ปี
ปี 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เสีย
ปี 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีที่เสีย
ปี 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีที่เสีย

ที่ว่างเปล่าเกิน 0.3 % ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวาง โทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือ คำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่น มอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน สองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่ง หมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคล อื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวาง โทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้ง ปรับ

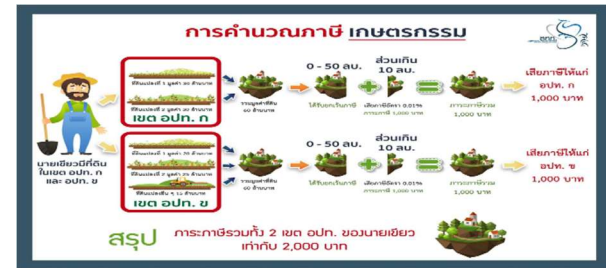
(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณา อรรถนการประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน สองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จ มาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสอง ปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ทำให้เกิดความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิด ของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติ บุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือ กระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติ บุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้อง รับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมี อำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวน ที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จาก การเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังเล็ก (พื้นที่ 60 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.)

บ้านหลังเล็ก (พื้นที่ 20 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.)

บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 60 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.) → บ้านหลังใหญ่ (พื้นที่ 10 au.)

ภาษีอากรส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท)

ภาษีอากรส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท)

ภาษีอากรส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท)

ภาษีอากรส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท) → บ้านค่า (มูลค่าที่ดิน ๕,๐๐๐ บาท)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นอยู่กับอยู่อาศัย ซึ่งแบ่งการคำนวณ

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ใช้การส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย / พื้นที่ใช้การทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่ใช้การส่วนที่ทำการค้า / พื้นที่ใช้การทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย) + (มูลค่าที่ดิน) × (สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า) + (มูลค่าที่ดิน) × (สัดส่วนทำการค้า) × (อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย))

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีอากรส่วนที่ใช้ออ่าอาศัย (มูลค่าที่ดิน) + (มูลค่าที่ดิน) × (สัดส่วนทำการค้า) × (อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ))

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว 1 หลัง + บ้านชุดแรก 1 หลัง = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านชุดแรก 1 หลัง = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านชุดแรก 1 หลัง = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านชุดแรก 1 หลัง = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว 3 หลังมีเงินเป็นบ้านหลัก
2. บิดามารดาใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีที่อยู่อื่นเป็นบ้านเช่า

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

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

บ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เข้าย้ายเช่า ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน) + (มูลค่าอาคารทั้งหมด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด) = ยกเว้น 50 ล้านบาท × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่อเป็นกรรมสิทธิ์บ้านจะได้รับการยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่อเป็นกรรมสิทธิ์บ้านจะถือเป็นบ้านหลังอื่น

ภาษีทั้งหมด = 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 ใช้ออ่าอาศัย คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%
๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐
๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท
๒ ชั้นบนใช้ออ่าอาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
= ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%
๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๗๒,๕๐๐ บาท (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง
อำเภอเทพารักษ์ จังหวัดนครราชสีมา
โทร. ๐-๔๔๐๘๑-๐๕๖
โทรสาร ๐๙๐-๒๗๘๒๘๕