



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยพิชัย
อำเภอปากชม จังหวัดเลย

โทร. ๐๔๒-๘๑๐๙๗๗

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นบนอัตราค่าที่ดินส่วนที่ก่อสร้าง

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : $[\text{มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย} + (\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย})] \times \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท}$

ภาษีส่วนทำการค้า : $[\text{มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า} + (\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{สัดส่วนทำการค้า})] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)}$

การะภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว. การประเมิน 3,000 บาท

บ้านหลังคา เป็นเจ้าของมาตลอด (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 50 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 10 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 50 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 10 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 50 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 10 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 50 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านหลังคา มีเพื่อนบ้าน และมีที่ดิน 10 ส.ว. (มูลค่า 60 ส.ว.)

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนวดรถที่ 1 บ้านนวดรถที่ 2 บ้านนวดรถที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : $\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท}$

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 1 ปลูกในที่ดินของบิดา 2. บ้านนวดรถที่ 1-3 ปลูกในที่ดินของบิดา

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : $[\text{มูลค่าห้องชุด} - \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท}] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$

บ้านหลังอื่น : $\text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

$[\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าอาคารทั้งหมด}] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : $[\text{มูลค่าห้องชุด} - \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท}] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$

ภาษีบ้านหลังอื่น : $\text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 1 ปลูกในที่ดินของเจ้าของ 2. บ้านที่ 2 ปลูกในที่ดินของเจ้าของ

การะภาษีทั้งหมด = 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 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

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

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 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. 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

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %) | ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %) | | | พาณิชยกรรม (อื่น ๆ) /ที่ว่าง (อัตราเพดาน 1.2 %) |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|---|
| | หลักตั้ง | | 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 50 ล้านบาท และยกเว้นลดหย่อน
2. ยกเว้นภาษีที่ดิน 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรณการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี
ปีที่ 1 - ภาษีเพิ่ม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เสีย
ปีที่ 2 - ภาษีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เสีย
ปีที่ 3 - ภาษีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เสีย

ที่ว่างเกินภาษีเพิ่ม 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 ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลในซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

