

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน 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

### บทกำหนดโทษ

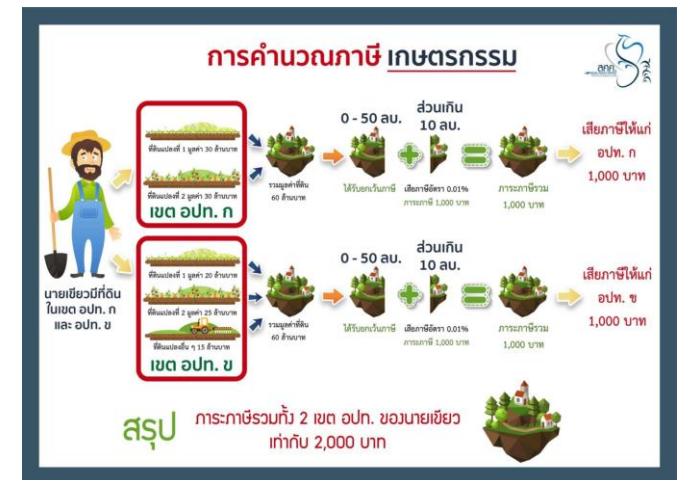
ปีแรก (อัตรา ๐.๑๕ %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตรา ๐.๓ %)			พาณิชย์กรรม (บ้าน) (อัตรา ๑.๒ %)
	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 300 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 300 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 5,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	สิ่งปลูกสร้างที่มี 30 ไร่ขึ้นไป	สิ่งปลูกสร้างที่มี 30 ไร่ขึ้นไป	> 100 = 0.1 %	> 5,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

หมายเหตุ: อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๐.๓ % สำหรับที่ดินว่างเปล่า ๓ ปี ติดต่อกัน

- (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).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

### ตัวอย่างการคำนวณ



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**0 - 50 ส.ม. ส่วนเกิน 10 ส.ม.**  
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 ส.ม.)  
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 20 ส.ม.)  
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 ส.ม.)

ภาษีที่ดิน 0.01%  
ภาษีโรงเรือน 0.03%  
ภาษีที่ดิน 0.01%  
ภาษีโรงเรือน 0.03%

การภาษีรวม 3,000 บาท  
การภาษีรวม 2,000 บาท  
การภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนุดรคนที่ 1 บ้านนุดรคนที่ 2 บ้านนุดรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

บิดา : มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 50 ล้านบาท  
บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท  
บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท  
บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง  
2. บิดามารดาใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านพักและมีที่อยู่อยู่ในที่ดินบ้านของตนเอง

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)  
ที่อยู่อาศัย = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) \* ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
เกษตรกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) \* ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
อุตสาหกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) \* ยกเว้น 50 ล้านบาท\*

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

### การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้างชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดที่เจ้าของมีอยู่ในที่ดินบ้านเดี่ยวไม่เกิน 50 ล้านบาท  
2. ห้างชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในที่ดินบ้านเดี่ยวเกิน 50 ล้านบาท

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดรูปสิทธิ์  
บ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้างชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน  
[ มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด  
สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [ มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + มูลค่าที่ดิน \* สัดส่วนที่อยู่อาศัย ] \* ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
ภาษีส่วนทำการค้า : [ มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน \* สัดส่วนทำการค้า ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)  
การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

(ตัวอย่าง) การคำนวณตามสัดส่วน

- 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 รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม) รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- 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
- ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
- $= 60 \times 100 / 90 = 67\%$
- $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$  (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



# เอกสารประชาสัมพันธ์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้  
เทศบาลตำบลศรีโคตร  
อำเภอจตุรพักตรพิมาน  
จังหวัดร้อยเอ็ด

โทร. ๐-๔๓๕๐-๑๕๒๙  
โทรสาร ๐-๔๓๕๐-๑๕๒๙