

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ที่ดิน” หมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย
“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล

อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อุบัติอาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๔ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคมของปีเพื่อชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม การคิดเบี้ยปรับ ไม่มาชำระภายในเดือนเมษายน
- (๑) ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือ เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ ๑๐
- (๒) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน และชำระภาษีในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐
- (๓) ชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ(๔) เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม ๐.15%		บ้านพักอาศัย ๐.3%			อื่น ๆ / ที่ทิ้งร้างว่างเปล่า 1.2%		
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังเล็ก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านครึ่งคอก)	บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01	0 - 10	๐.๐๒	๐.๐๒	๐.๐๒	0 - 50	0.3
0 - 100	0.03	10 - 50	๐.๐๒	๐.๐๒	๐.๐๒	50 - 200	0.04
100 - 500	0.05	50 - 75	๐.๐๓	๐.๐๓	๐.๐๓	200 - 1,000	0.05
500 - 1,000	0.07	75 - 100	๐.๐๕	๐.๐๕	๐.๐๕	1,000 - 5,000	0.๐๖
1,000 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1	5,000 ขึ้นไป	0.7

มูลค่า (ลบ.)			การภาษี			มูลค่า (ลบ.)			การภาษี		
50	0	10,000	50	0	10,000	50	150,000	100	350,000	200	2,550,000
100	5,000	20,000	100	20,000	30,000	1,000	4,750,000	500	10,000	10,000	10,000
200	40,000	120,000	200	120,000	130,000						

ที่ดินว่างเปล่า	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3%
50 - 100	0.3%
100 - 500	0.3%
500 - 1,000	0.3%
1,000 - 5,000	0.3%
5,000 ขึ้นไป	0.3%

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 หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและ ละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้

- เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา
- ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป
- ค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

มูลค่าที่ดิน 40 ลบ. < 50 ลบ. → ไม่มีภาษีที่ต้องเสียให้แก่ อปท. n

มูลค่าที่ดิน 75 ลบ. > 50 ลบ. → เสียภาษีให้แก่อปท. x 2,500 บาท

วิธีคำนวณ: 75 ลบ. - 50 ลบ. = 25 ลบ. x 0.03% = 75 บาท

สรุป: การชำระรวม 2,500 บาท + 75 บาท = 2,575 บาท

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านปลูกสร้าง เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 ลบ.) → เสียภาษีให้แก่อปท. x 3,000 บาท

บ้านปลูกสร้าง เป็นเจ้าของบ้าน (มูลค่า 20 ลบ.) → เสียภาษีให้แก่อปท. x 2,000 บาท

บ้านปลูกสร้าง เป็นเจ้าของที่ดิน (มูลค่า 60 ลบ.) → เสียภาษีให้แก่อปท. x 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : [บ้านเดี่ยว] + [บ้านชุดแรก 1] + [บ้านชุดแรก 2] + [บ้านชุดแรก 3] = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : [บ้านชุดแรก 1] = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : [บ้านชุดแรก 2] = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : [บ้านชุดแรก 3] = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บิดามี 3 หลังติดต่อกันบนที่ดิน
2. บิดาและบุตรที่ใช้ใช้ที่ดินเป็นบ้านพักคนละหลังใช้ที่ดินเป็นบ้านหลังละ

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย) + (มูลค่าที่ดิน) - (สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท*

ภาษีส่วนทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) - อัตราภาษี (อัตราภาษีทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน) - (สัดส่วนทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด) - ยกเว้น 50 ล้านบาท - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน) + (มูลค่าอาคารทั้งหมด) - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด) - (สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) - อัตราภาษี (อัตราภาษีทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด) - (สัดส่วนทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของมีที่ดินอยู่หลายแปลง โดยซื้อที่ดินติดกัน
2. อาคารพาณิชย์ 2 ห้องมีเลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด) - ยกเว้น 50 ล้านบาท - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) + (มูลค่าที่ดิน) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) + (มูลค่าที่ดิน) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) + (มูลค่าที่ดิน) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณตาม

- 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 = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

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

ภาษีที่ต้องชำระ = 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 ได้รับยกเว้น)

องค์การบริหารส่วนตำบลมะค่า
อำเภอโนนไทย จังหวัดนครราชสีมา

๓๐๒๒๐

โทร. ๐๔๔ - ๐๐๒๑๐๗