

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องนี้ 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).ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ประเภทที่ดิน (ใช้วงเล็บ 0.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (ใช้วงเล็บ 0.5 %)			พาณิชยกรรม (ใช้วงเล็บ 1.2 %)
	ที่ดินเปล่า (ใช้วงเล็บ 0.15 %)	ที่ดินเกษตร (ใช้วงเล็บ 0.15 %)	ที่ดินอื่น (ใช้วงเล็บ 0.15 %)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.01 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 300 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.03 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 300 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.3 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 5,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ทรัพย์สินมูลค่า > 10 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 5,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ทรัพย์สินมูลค่า > 50 ล้านบาท	ทรัพย์สินมูลค่า > 10 ล้านบาท	> 300 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

### 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 ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรือ

อายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

### ตัวอย่างการคำนวณ



# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
งานจัดเก็บรายได้  
กองคลัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลป้อระ  
อำเภอสายบุรี จังหวัดปัตตานี

โทร. ๐๖-๑๑๗๘-๑๑๒๒

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

**ที่ดินเกษตร** = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน

**ที่ดินอยู่อาศัย** = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x 50%

**ที่ดินเกษตรกรรม\*** = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x 50%

**การภาษีทั้งหมด** = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว 3,000 บาท

บ้านแฝด 2,000 บาท

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว 3,000 บาท

บ้านแฝด 2,000 บาท

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว 3,000 บาท

บ้านแฝด 2,000 บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยวประเภทที่ 1 บ้านเดี่ยวประเภทที่ 2 บ้านเดี่ยวประเภทที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่ดิน = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน

ประเภทที่ 1 = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x 50%

ประเภทที่ 2 = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x 50%

ประเภทที่ 3 = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x 50%

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังเล็ก : มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x 50%

บ้านหลังอื่น : มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

Leasehold สัญญาเช่าถาวร ทำสัญญาเช่าถาวรที่ดิน

มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด + ภาษีที่ดิน (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ภาษีบ้านหลังเล็ก : [ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน x 50% ]

บ้านหลังอื่น (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่ดินเกษตร = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน

ที่ดินอยู่อาศัย = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x 50%

ที่ดินพาณิชยกรรม = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม**

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 ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100/90 = 33\%$

$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672,500$  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)

